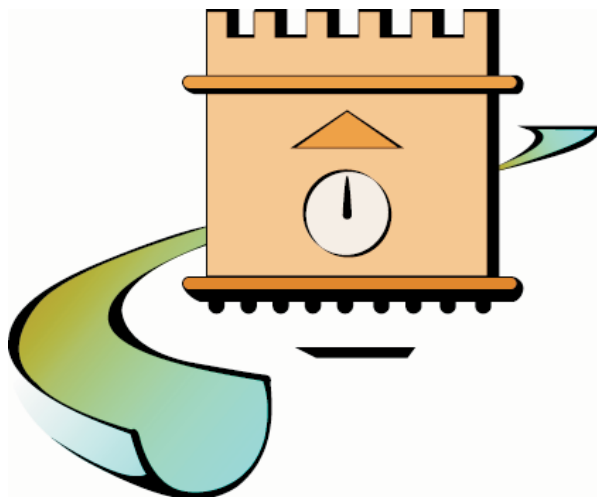


**Département du Tarn-et-Garonne**

# **COMMUNE DE MONCLAR-DE-QUERCY**



## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**1**

Projet de PLU arrêté le :

Publication le :

Approbation le :

**Juin 2013**

## Table des matières

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Diagnostic et analyse de l'état du site.....</b>   | <b>5</b>  |
| I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE .....  | 7         |
| 1. Situation géographique.....  | 7         |
| 2. Les structures supra communales.....   | 7         |
| 3. La voirie .....  | 8         |
| 4. Les déplacements : l'hégémonie de l'automobile.....  | 9         |
| 5. Caractéristiques historiques de la commune .....   | 11        |
| 6. Géologie et pédologie.....   | 12        |
| 7. Relief et hydrographie .....   | 13        |
| II. LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES .....  | 16        |
| 1. Les coteaux molassiques .....  | 16        |
| 2. Les vallées alluviales.....  | 17        |
| 3. Les sites bâtis.....   | 18        |
| 4. La charte paysagère du Pays Midi-Quercy .....  | 20        |
| III. LE CADRE NATUREL .....   | 22        |
| 1. Les zones humides et les milieux aquatiques .....  | 24        |
| 2. Les forêts.....  | 24        |
| 3. Les espaces en culture.....  | 25        |
| 4. La végétation locale.....  | 25        |
| IV. L'ORGANISATION ET LA MORPHOLOGIE DES PARTIES URBANISÉES.....                                | 26        |
| 1. Le village de Monclar-de-Quercy.....   | 28        |
| 2. Les hameaux traditionnels.....   | 31        |
| 3. Les extensions récentes.....   | 36        |
| 4. Les implantations agricoles .....  | 37        |
| V. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES.....   | 38        |
| 1. La population monclaraise.....   | 38        |
| 2. Le parc de logements .....   | 40        |
| VI. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET LES EQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE DE MONCLAR-DE-<br>QUERCY .....      | 47        |
| 1. Les commerces et les services .....  | 48        |
| 2. Les sites d'activités.....   | 49        |
| 3. L'activité touristique .....   | 50        |
| 4. Les équipements publics ou collectifs .....  | 51        |
| 5. L'agriculture .....  | 54        |
| VII. LA GESTION DU TERRITOIRE .....   | 57        |
| Le P.O.S. en vigueur comprend les zones suivantes : .....                                       | 58        |
| VIII. LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE .....   | 60        |
| 1. Les éléments physiques .....   | 60        |
| 2. Réglementaires .....   | 65        |
| 3. Les réseaux .....  | 66        |
| <b>Choix retenus et objectifs du P.A.D.D. ....</b>  | <b>69</b> |
| I. LES ENJEUX DU PADD DE MONCLAR-DE-QUERCY .....  | 71        |
| 1. Adapter le PLU à la pression urbaine et démographique de l'agglomération montalbanaise ...   | 71        |
| 2. Limiter le phénomène de mitage et hiérarchiser le développement urbain .....                 | 71        |
| 3. Améliorer la cohérence et la qualité urbaine des sites urbains .....                         | 71        |
| 4. Sécuriser la circulation automobile et proposer une alternative au « tout automobile » ..... | 72        |
| 5. Prendre en compte les risques naturels et les objectifs de sécurité et de salubrité .....    | 72        |
| 6. Maintenir l'activité agricole .....  | 72        |
| 7. Protéger les milieux « naturels » et valoriser les paysages.....                             | 72        |
| 8. Assurer et organiser le développement économique local.....                                  | 72        |
| II. LES OBJECTIFS DU PADD DE MONCLAR-DE-QUERCY .....  | 72        |



|  |            |
|--|------------|
| 1. La transformation du POS en PLU .....   | 72         |
| 2. La prise en compte des perspectives d'évolution démographiques .....  | 73         |
| 3. La réponse aux besoins en matière de logement et de foncier .....   | 74         |
| 4. Phasé les aménagements et le développement urbain de la commune .....   | 76         |
| III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DU PADD DE MONCLAR-DE-QUERCY .....  | 77         |
| 1. Maîtriser le développement et définir une stratégie urbaine .....   | 77         |
| 2. Maîtriser le développement urbain .....   | 78         |
| 3. Renforcer la qualité urbaine .....  | 79         |
| 4. Encourager et organiser le développement économique .....   | 79         |
| 5. Développer une offre variée de logements et des conditions favorables au lien social .....                          | 81         |
| 6. Protéger et mettre en valeur le paysage naturel et écologique et favoriser une gestion durable du territoire .....  | 82         |
| <b>CHAPITRE III .....</b>  | <b>83</b>  |
| <b>Les dispositions du P.L.U. ....</b>   | <b>83</b>  |
| I. PRÉSENTATION DES NOUVELLES ZONES DU PLU .....   | 85         |
| II. LES ZONES URBAINES (U) .....   | 86         |
| 1. La zone UA : Les 2 bourgs de la commune Monclar et Bonnanach (21,7 ha) .....  | 86         |
| 2. La zone UB : 27,9 hectares .....  | 88         |
| 3. La zone UC: 4 ha .....  | 90         |
| 4. La zone UE : 87,6 hectares .....  | 92         |
| 5. La zone UX : 3,5 ha .....   | 95         |
| III. LA ZONE A URBANISER (AU) .....  | 97         |
| 1. Les zones 1AU : 24,1 hectares .....   | 97         |
| 2. La zone 2AU : 1,7 hectares .....  | 107        |
| 3. Les zones 1AUX : 3,7 hectares .....   | 108        |
| 4. Les zones 2AUX : 3,1 hectares .....   | 111        |
| IV. LA ZONE AGRICOLE (A) : 2759,7 HECTARES .....   | 111        |
| 1. Les zones A : 2 711,1 hectares .....  | 111        |
| V. LES ZONES NATURELLES (N) .....  | 115        |
| 1. La zone N : 770 hectares .....  | 115        |
| 2. La zone Nh : 3,8 hectares .....   | 115        |
| 3. La zone NT : 52,7 hectares .....  | 117        |
| 4. La zone NL : 1 hectare .....  | 117        |
| VI. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU .....   | 117        |
| 1. Prescriptions relatives à la protection du patrimoine bâti .....  | 117        |
| 2. Prescriptions relatives à la protection de la diversité commerciale .....   | 118        |
| 3. Prescriptions relatives à la protection des chemins .....   | 119        |
| 4. Les bâtiments agricoles identifiés au document graphique .....  | 119        |
| 5. Les emplacements réservés .....   | 120        |
| 6. Les espaces boisés classés .....  | 120        |
| VII. LES ZONES ET LA CAPACITÉ DU PLU .....   | 121        |
| 1. Superficie de l'ensemble des zones du PLU .....   | 121        |
| 2. Les hypothèses de la capacité d'accueil des zones constructibles .....  | 122        |
| <b>Impact des orientations sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur .....</b> | <b>124</b> |
| I. LA PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES .....   | 126        |
| 1. Les servitudes d'utilité publique .....   | 126        |
| 2. Les risques majeurs .....   | 126        |
| II. L'IMPACT DU PLU ET MESURES POUR COMPENSER OU RÉDUIRE L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL .....            | 128        |
| 1. Les impacts sur le sol .....  | 128        |
| 2. Les impacts sur le milieu naturel et le paysage .....   | 129        |
| 3. Les impacts sur la ressource en eau .....   | 133        |
| 4. Les impacts sur la qualité de l'air .....   | 134        |



|  |     |
|--|-----|
| III. LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT HUMAIN ET DU CADRE DE VIE : ..... | 135 |
| 1. Les impacts concernant l'habitat .....  | 135 |
| 2. Les mesures concernant les déplacements et les transports.....  | 135 |
| 3. Les effets concernant l'environnement sonore.....   | 136 |
| 4. Les mesures en faveur du paysage et du cadre de vie.....  | 136 |
| 5. Les effets sur l'activité agricole.....   | 137 |
| 6. Les mesures en faveur de l'énergie .....  | 137 |
| 7. Les mesures concernant les déchets .....  | 138 |
| IV. ÉTAT DES LIEUX DES ZONES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN (ZONES AU) .....  | 138 |





# CHAPITRE I

---

## DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ÉTAT

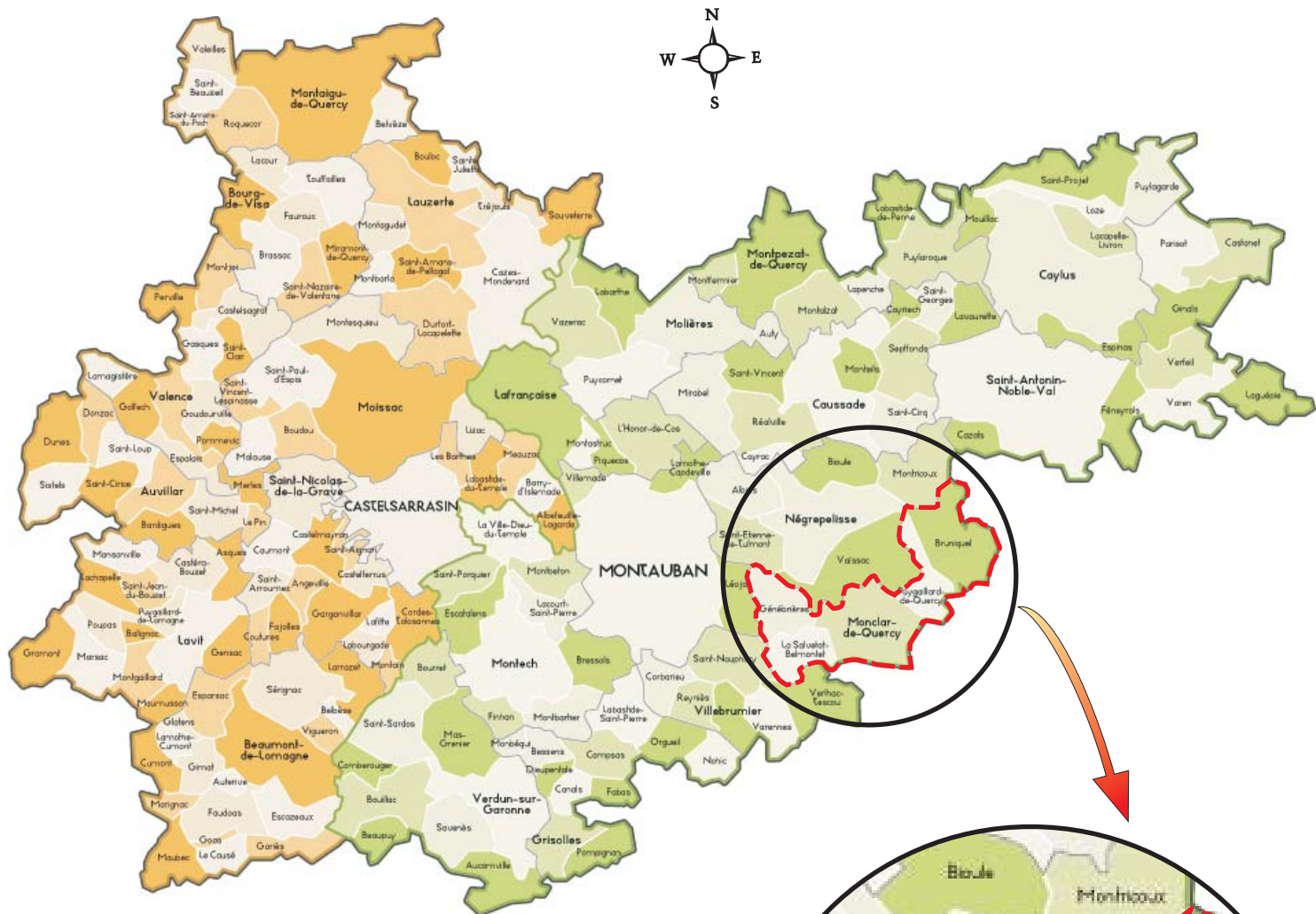
### DU SITE

---



# Plan Local d'Urbanisme - commune de MONCLAR-DE-QUERCY

## LOCALISATION DE LA COMMUNE



**Canton de  
Monclar-de-Quercy**



### Légende



Limites du canton

Monclar-  
de-Quercy

Chef-lieu de Canton



**APC Environnement**

1, rue Dieudonné-Costes 82 000 MONTAUBAN  
Tél. 05 63 03 34 42 - Fax 05 63 03 34 56

## I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

### 1. Situation géographique

La commune de Monclar-de-Quercy est située au sud-est du département du Tarn-et-Garonne, à proximité de Montauban. La commune est limitrophe avec le département du Tarn ; elle est établie à une vingtaine de kilomètres de la préfecture Montauban, et à une quarantaine de kilomètres de la métropole régionale Toulouse.

La commune de 1 265 habitants<sup>1</sup> est le chef-lieu de canton, au sein l'arrondissement de Montauban. Ce canton regroupe 5 communes et comptait 3 060 habitants en 1999.

Son territoire d'une superficie de 3 775 hectares est entouré par les communes suivantes :

- Au nord : Puygaillard-de-Quercy, Vaissac ;
- A l'ouest : Genebrières, La Salvetat-Belmontet ;
- A l'est : La Sauzière Saint-Jean (81), Puycelsi (81) ;
- Au sud : Montdurausse (81).

Monclar-de-Quercy se situe en limite sud-est du Tarn-et-Garonne et en position limitrophe avec le département du Tarn, ce qui favorise une ouverture vers les deux départements. L'agglomération montalbanaise, relativement proche, exerce des influences sur l'évolution démographique et économique de Monclar-de-Quercy.

### 2. Les structures supra communales

L'adhésion de Monclar-de-Quercy à de nombreux groupements, s'intègre particulièrement bien à l'objectif de développement durable recherché dans la Loi SRU.

En effet, Monclar-de-Quercy peut concevoir son avenir et son évolution future dans un cadre plus global et plus cohérent, à des échelles plus larges, ce qui lui permet de mettre en place les projets de manière transversale en choisissant la meilleure échelle de durabilité.

La commune de Monclar-de-Quercy ne fait partie du S.CO.T.<sup>2</sup> de Montauban ; elle se situe cependant dans le périmètre des 15 km autour de l'agglomération de Montauban. Toute création de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation devra être soumise à une dérogation préfectorale.

La commune fait partie de la **Communauté de Communes du Quercy Vert** qui compte 6 communes et 3 825 habitants (Genebrières, Léojac Bellegarde, Monclar-de-Quercy, Puygaillard de Quercy, La Salvetat Belmontet, Verlhac-Tescou) ; ses compétences sont l'aménagement de l'espace, l'action et développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, le logement et le cadre de vie, la voirie (ainsi que : le transport à la demande, le transport de repas à domicile, l'apprentissage des langues vivantes à l'école, l'informatisation des écoles).

Le Pays Midi-Quercy : 4 Communautés de Communes - 48 Communes



La commune adhère au **Pays Midi Quercy** (contrat signé le 1<sup>er</sup> juillet 2004), qui regroupe 48 communes, s'articule autour de Caussade et Négrepelisse.

<sup>1</sup> Données INSEE 1999

<sup>2</sup> Schéma de Cohérence Territoriale



La charte de développement du Pays prévoit 3 axes majeurs de développement :

- Ancrer le territoire de projet dans son environnement, par la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel du Pays dans une perspective d'intégration au projet du PNR, et par le développement équilibré du territoire au regard notamment de la proximité de l'agglomération montalbanaise ;
- Favoriser la cohésion sociale, par une maîtrise de l'attractivité démographique du territoire et le renforcement de la solidarité et de la démocratie participative, et par le développement qualitatif des services publics ;
- Promouvoir un développement économique et durable, en conciliant une agriculture diversifiée et durable avec le développement économique et touristique et la préservation d'un environnement de qualité.

## Synthèse

***L'identité et les spécificités culturelles locales constituent un patrimoine important qui doit être respecté et valorisé.***

***Sa situation à proximité de l'agglomérations montalbanaise est un atout très important pour le développement futur de Monclar-de-Quercy.***

***L'adhésion à de nombreux groupements doit être exploitée et doit permettre de développer des projets en coopération avec les communes avoisinantes.***

### 3. La voirie

#### a. Analyse du réseau

La commune de Monclar-de-Quercy compte un réseau routier constitué par les routes départementales RD8, RD35, RD70 et RD66, de nombreuses routes communales complètent ce réseau.

Les grandes voies de communication sont proches : route nationale N20 à une vingtaine de kilomètres et l'autoroute A62(E72) à une trentaine de kilomètres (par la rocade de Montauban).

La commune dispose d'axes de communication sur son territoire et à proximité :

- La RD8, lien entre Montauban et le département du Tarn, traversant la commune dans sa partie sud et sud-est;
- La RD66 et la RD35 qui traversent la commune de façon quasi nord-sud ;
- La RD70 qui traverse la commune en axe est-ouest, dans sa partie nord.

Pour comprendre l'organisation et le fonctionnement viaire de Monclar-de-Quercy, il est intéressant d'analyser les routes et les chemins principaux.

Pour mémoire, l'ensemble des voies constitue la trame viaire qui forme une ossature plus ou moins claire par sa dimension et sa nature. Le rôle de ces axes dans l'irrigation du territoire, mais également les repères qu'ils constituent et les symboles qui s'y attachent sont primordiaux pour le bon fonctionnement d'une commune. Il convient de classer la voirie en trois grilles se superposant :

- la voirie primaire correspond aux liaisons entre agglomérations à l'échelle intercommunale ;
- la voirie secondaire correspond à des voies de distribution internes à une commune et reliant différentes entités urbaines (hameaux, quartiers...)
- la voirie de desserte correspond aux chemins ruraux et d'exploitations qui parcourent le territoire communal, et qui désenclavent les parcelles et les bois. Ce sont généralement des chemins de terre.

Le diagnostic sur la voirie permet d'avoir une image de la densité du réseau et d'identifier la nature et le rôle des routes.

La configuration des voies sur la commune dessine une trame assez développée sur l'ensemble du territoire. Cette organisation souligne l'insertion de Monclar-de-Quercy dans un contexte supracommunal, en interrelation avec des territoires extérieurs : l'ensemble des voies fait partie du maillage de voies très développé sur ce secteur.



## b. La sécurité routière

L'analyse du réseau communal soulève la question de la sécurité générale des routes. Les routes sont généralement en bon état mais ne sont pas toujours suffisamment larges pour accueillir une fréquentation importante. Certains tronçons restent relativement étroits et les croisements sont parfois difficiles pour le croisement de véhicules.

Quelques voies sont parcourues à grande vitesse par les automobilistes en particulier les voies primaires, comme la départementale RD8 qui comporte des lignes droites. La traversée des hameaux par les routes départementales peut poser un problème de sécurité, même si des aménagements ont déjà été réalisés pour limiter la vitesse.

L'aménagement de nouveaux terrains à bâtir peut induire de nouvelles sorties sur les routes départementales ; une urbanisation linéaire le long de la voirie multiplie en effet les accès et les conflits d'usage entre trafic local et trafic de transit. En continuité avec ce qui a déjà été réfléchi pour le P.O.S., une réflexion devra être menée sur ce problème.

La route départementale RD8 est considérée comme axe routier de deuxième catégorie, les RD70, RD35 et RD66 étant de troisième catégorie.

Le bilan de l'accidentologie sur le territoire de la commune (période 2000-2004) indique :

- pour la RD8 : 8 accidents (dont 1 tué, 5 blessés légers, 4 blessés graves) ;
- pour la RD35 : 2 accidents (dont 2 blessés légers) ;
- pour la RD70 : 1 accident avec un blessé léger ;
- pour la VC5 : 1 accident avec 1 blessé léger.

Sur l'ensemble des voies, il faudra vérifier que les accès peuvent être réalisés dans de bonnes conditions de sécurité. Selon l'article R111-4 du code de l'urbanisme, si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes l'utilisant, l'autorisation de construire sera refusée.

Le principe à employer est édicté par les recommandations ministérielles pour l'aménagement des routes principales (A.R.P.). 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 dans tous les cas jamais être inférieur à 6 secondes.

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 également être prise en compte lors de l'élaboration du projet de construction.

Le « Porter à connaissance » de l'Etat souligne le fait que la RD8, en entrée de commune, est sinueuse et bordée d'alignement d'arbres, ne convenant pas à une urbanisation linéaire ; cependant, quelques zones urbanisées pourraient être définies à condition de regrouper plusieurs habitations sur un même accès.

## 4. Les déplacements : l'hégémonie de l'automobile

### a. Piétons et cyclables

L'étirement du bâti sur l'ensemble du territoire ne favorisent pas les déplacements piétonniers et cyclistes, hormis sur le village. Celui-ci, par son organisation urbaine (rues avec trottoirs, places publiques, ...) et la présence de nombreux équipements, permet d'avantage les déplacements de proximité ; il est bien évidemment impossible de recenser le nombre de déplacements piétonniers quotidiens dans le village mais ils peuvent être non négligeables.

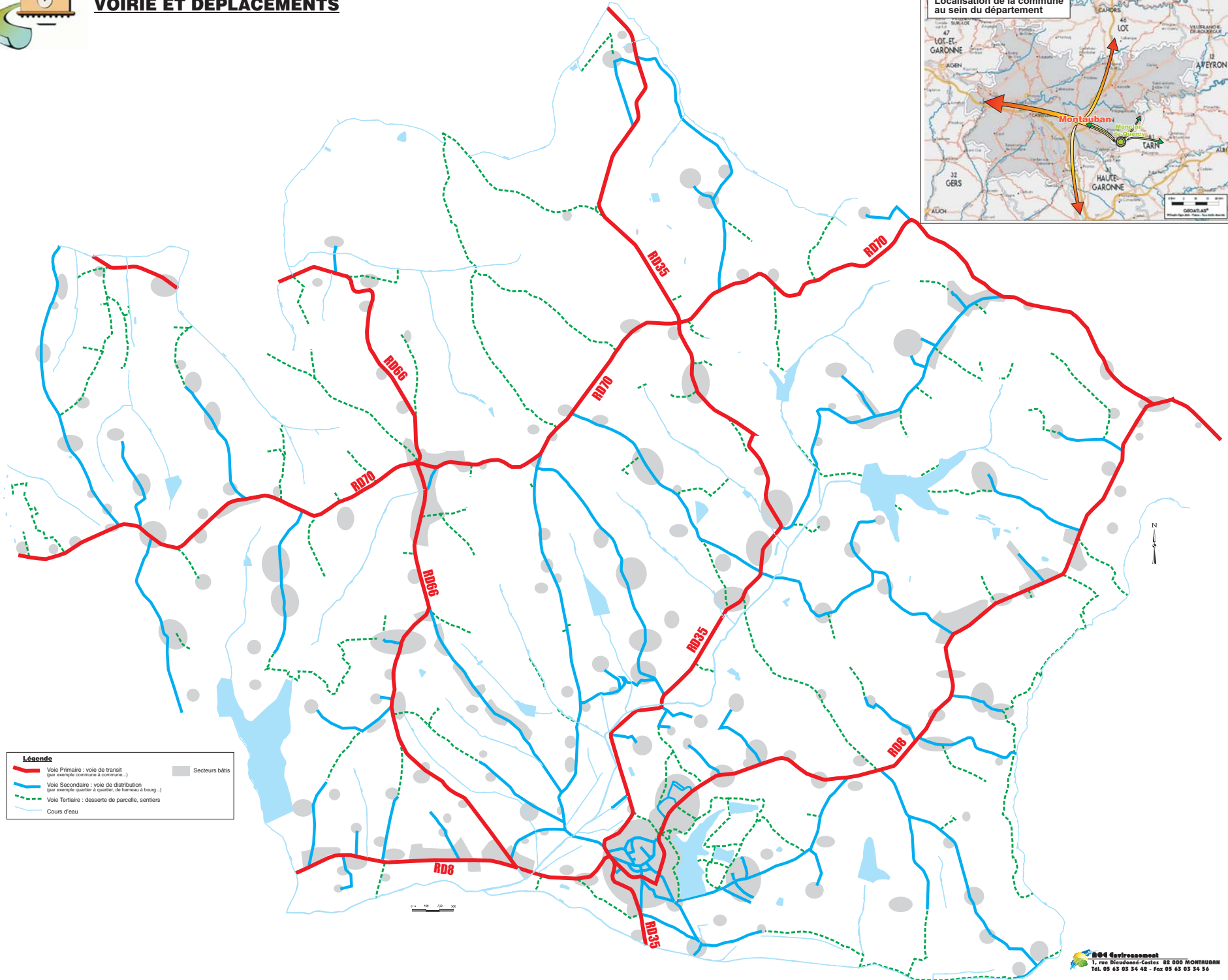
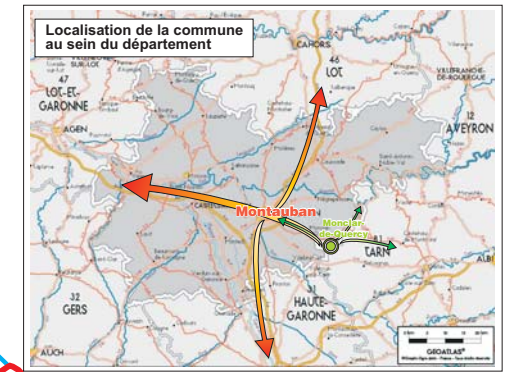
Concernant l'usage du vélo, la réflexion est identique à celle du déplacement piéton. Son usage est difficile, compte tenu de la topographie vallonnée de la commune ainsi que des voies très circulées peu recommandée pour ce genre de déplacements. Il n'y a pas de piste cyclable sur le territoire communal.





# Plan Local d'Urbanisme - Commune de MONCLAR-DE-QUERCY

## VOIRIE ET DEPLACEMENTS



| Légende |  |
|---------|--|
|         | Voiie Primaire : voie de transit (par exemple commune à commune...)                              |
|         | Voiie Secondaire : voie de distribution (par exemple quartier à quartier, de hameaux à bourg...) |
|         | Voiie Tertiaire : desserte de parcelles, sentiers  |
|         | Cours d'eau  |
|         | Secteurs bâtis   |

## b. Les transports en commun

Les transports en commun sont relativement peu développés sur le territoire communal et aux alentours.

Les transports du Conseil Général permettent aux collégiens et aux lycéens de se rendre dans leurs établissements scolaires.

Monclar-de-Quercy se situe à environ une trentaine de kilomètres de la gare SNCF de Montauban et de celle de Caussade, gares les plus proches.

## c. L'automobile

La majorité des déplacements sur Monclar-de-Quercy se fait en voiture. Plusieurs faits renforcent cette tendance :

- L'organisation de l'habitat en hameaux dispersés et maisons isolées, la localisation des emplois souvent hors commune, rendent nécessaire l'usage de la voiture et souvent la possession de deux véhicules par ménages.
- La configuration géographique de la commune ne permet que difficilement la généralisation d'autres moyens de transports plus « doux » (vélo, marche), en dehors du village.
- La localisation de certains services et commerces sur l'agglomération de Montauban concourt à l'augmentation des besoins en motorisation.

La généralisation d'habitat étalé ou diffus dans certains quartiers engendre des besoins croissants en motorisation. L'urbanisation et le développement de la voiture sont donc des phénomènes qui vont souvent de pair. La croissance de l'urbanisation diffuse engendre des besoins croissants en motorisation.

Synthèse

***La prédominance de la voiture ne pourra être remise en cause. Cependant, le développement de modes de transport alternatifs pourrait permettre sinon la réduction des flux automobiles, la création de nouveaux flux piétons. Le renforcement des cheminements piétons pourra être recherché à proximité du village.***

***La voirie communale est plutôt de bonne qualité.***

***La densité du réseau de voirie est un atout pour le développement urbain de la commune. Tout raccordement des futurs terrains à bâtir aux voies existantes devra faire respecter les principes émis par l'A.R.P. La sécurisation des accès et de la circulation sera une préoccupation constante.***

## 5. Caractéristiques historiques de la commune <sup>3</sup>

Le passé de la commune et du village de Monclar reste relativement méconnu, de par l'absence de sources d'informations disponibles. Il est donc difficile d'obtenir une vision complète et précise des événements qui ont ponctué et marqué l'organisation de la commune et du village. Cependant, certains éléments manifestes permettent d'esquisser une image du passé de la commune.

L'origine de Monclar est antique. En effet, dans les coteaux, le peuplement correspond à l'origine à des paroisses d'origine antique et *fundus*<sup>3</sup> gallo-romaines, située préférentiellement le long des cours d'eau. Durant ces périodes, peu d'éléments permettent de décrire la vie sur la commune, indubitablement vouée à l'activité rurale, combinant certainement agriculture et pastoralisme.

Le site de Monclar surplombant les vallées du Tescounet et du Gagnol, est ainsi un ancien *fundus*<sup>4</sup> gallo-romain. Le château établi sur ce site échut en 593 à la reine Brunehaut (avec ceux de Bruniquel et Salvagnac) après mort de Gontran, roi de Bourgogne ; en 1009, la Seigneurie de Monclar appartient au Comte d'Aurillac puis passe au Comte de Toulouse en 1170. Raymond VII en fera donation à la famille de Monclar, branche cadette des Bruniquel. Il s'agissait à priori d'une fortification féodale avec butte artificielle et tour seigneuriale, qui constituera le premier village castral (centaine de

<sup>3</sup> avec l'aide de la « Charte patrimoine et paysages pour demain du Pays Midi-Quercy ».

<sup>4</sup> grosse exploitation rurale qui peut atteindre plusieurs centaines d'hectares – l'ensemble des bâtiments de l'exploitation forment villa gallo-romaine



maisons avec enceinte et fossés). Le territoire comptait alors 5 paroisses. La charte de coutumes sera donnée par le 1<sup>er</sup> vicomte de Monclar en 1267 – Monclar est une bastide.

En 1312, les derniers adeptes de l'hérésie cathare viennent se cacher à Monclar. Le 10 septembre 1532, Monclar hostile à la ligue est pris d'assaut par le Duc de Joyeuse ; la ville et le château sont brûlés, les prisonniers sont pendus.

En 1789, les révolutionnaires détruisent le château et saccagent l'église. L'église actuelle ne sera construite qu'en 1880.

La modification de l'agriculture au 17 et 18<sup>ème</sup> siècles (cultures différentes, élargissement des élevages,...) a contribué à l'amélioration de la vie locale et à l'aménagement du territoire ; à cette époque se développe un patrimoine rural important (bordes, hangars, pigeonniers, etc...). Au 19<sup>ème</sup> siècle, l'activité essentiellement agricole connaît dès lors une grave déprise démographique, marquée par un exode rural lié à la pauvreté et à la crise de ces activités ; terres des causses et des hauteurs sont délaissées au profit des terres basses dont la mise en valeur est facilitée par l'amélioration des techniques. L'agriculture est alors la seule ressource de la commune.

Dans l'histoire récente, il est à noter que la commune s'est doté d'un ensemble lacustre avec 3 lacs en terrasse ouverts au tourisme en 1974. Plus récemment, Monclar s'est associée en 1996 aux communes voisines de Génébrières, Léojac, La Salvetat Belmontet et Verlhac Tescou pour constituer avec elle la Communauté de Communes du Quercy Vert.

Le village de Monclar-de-Quercy s'est en position dominante, au-dessus des vallées du Tescounet et du Gagnol, position stratégique ; l'habitat s'est développé sur les coteaux, essentiellement autour des exploitations agricoles (nombreuses sur la commune, en activité ou seulement maisons d'habitations) ou à proximité. Si désormais le nouvel habitat de type pavillonnaire « empiète » petit à petit sur les terres agricoles et les reliefs, la configuration du territoire monclarais a relativement peu évolué.

## Synthèse

***La commune a conservé quelques traces de son histoire dans son organisation et notamment une architecture rurale remarquable et caractéristique d'une identité régionale forte. Ceci constitue un puissant marqueur de liens communautaires et un signe de reconnaissance qui pourraient être mis en valeur dans le cadre de projets de tourisme... Cette valorisation permettrait d'affirmer l'identité locale, le patrimoine étant un constituant symbolique essentiel de la stabilité sociale et du sentiment d'appartenance.***

***L'évolution de Monclar-de-Quercy pourra ainsi s'inscrire dans la continuité et la valorisation de cet héritage collectif, qui doit rester vivant.***

## 6. Géologie et pédologie

La commune de Monclar-de-Quercy, qui couvre une superficie de 3 775 ha, se situe à la bordure orientale du Bassin Aquitain.

La commune de Monclar a donné son nom à l'unité géologique et topographique appelée « coteaux de Monclar » qui correspond à un vaste territoire entre la vallée de l'Aveyron au Nord et le massif grésignol au Nord-Est et la plaine alluviale à l'Ouest. Cette unité est composée d'un substratum argilo-marneux tertiaire (Oligocène) appelé « molasse ». Ces molasses sont constituées par des dépôts détritiques continentaux, palustres et lacustres, parfois fluviale, d'âge Eocène à Oligocène ; leurs origines diverses sont à l'origine de la diversité des faciès de cette formation (conglomérats, argiles, altérites rubéfiées, niveaux calcaires, marnes, niveaux sableux, ...). Les faciès oligocènes correspondent au remplissage réalisé sur les reliefs éocènes, caractérisé par une superposition d'éléments lithologiques du plus grossier à la base jusqu'au plus fin au sommet.

La mise en place du réseau hydrographique et le travail de l'érosion ont encore modifié le paysage. Des alluvions (galets, graviers, sables et limons) se sont déposées dans les vallées principales (ruisseau de Tescounet, de Gagnol, du Lézert, de Térondel) ; quelques colluvions issues de l'érosion se mêlent parfois aux alluvions dans les vallées, formées des cailloutis à matrice argileuse, des limons (comme dans la vallée du Tescounet dans la limite sud-est de la commune).



Les sols<sup>5</sup> issus de l'altération de la molasse, appelés « terreforts », sont en général lourds et compacts, plutôt favorables aux cultures céréalières et prairies artificielles. Mais il existe une différenciation plus marquée au sein des formations pédologiques :

- les terreforts argilo-calcaires, plus lourds, se rencontrent sur les versants sud ;
- les « rougets », dérivés de l'évolution des argiles éboulées, recouvrent les versants exposés au nord ; on y cultive généralement la vigne et les fruitiers ;
- les boubènes de plateaux (sols bruns limono-argileux), acides et froids, convenant bien à la culture du chasselas de Moissac ;
- les sols d'alluvions, occupant le fond des vallées, traditionnellement mis en valeur par le pâturage mais aujourd'hui travaillés pour le maïs essentiellement.

Les sols argileux, peu perméables, permettent la création de lacs collinaires pour l'irrigation des cultures. Il est à noter l'existence d'une ancienne carrière d'argiles (actuellement sans activité) qui exploitait les argiles de la molasse tertiaire pour la fabrication de tuiles et de briques.

## 7. Relief et hydrographie

Le territoire communal présente un relief très marqué, avec des pentes variables. Il présente, ainsi que l'ensemble de l'unité « coteaux de Monclar », une alternance de coteaux au relief accusé ; entre les petites vallées formées par l'érosion et la mise en place de cours d'eau plus ou moins temporaires, ces coteaux s'étirent en lanières étroites et ramifiées appelées « serres ».

Cela entraîne sur la commune la localisation de secteurs à pente nulle à quasi-nulle dans la plaine alluviale et sur les sommets des coteaux, de secteurs à pente moyenne sur les versants des coteaux avec des pieds de versants à pente modérée.

L'association de terrains argileux et de pentes (généralement au-dessus de 10%) peut entraîner des glissements de terrain et des coulées boueuses. De nombreux arrêtés de catastrophe naturelle liés à ce type de phénomène concernent la commune<sup>6</sup>.

La commune dispose sur son territoire de nombreux lacs collinaires, les 6 principaux sont :

- ✗ Le Lac des Bories destinée à alimenter les exploitations agricoles en eau.
- ✗ Le Lac au lieu-dit « Suquet »
- ✗ Le Lac « Serre de Maurel »
- ✗ Le Lac « Daramousque »
- ✗ Le lac du Thérondel, réalisé en 2009, prévu dans le cadre du « Plan de Gestion des Etiages Tescou-Tescounet » répond aux besoins agricoles des deux vallées.
- ✗ Le lac de « Monclar-de-Quercy » qui est devenu un lac à vocation de loisirs et de tourisme.

Le réseau hydrographique se compose du ruisseau de Tescounet, constituant la limite sud du territoire et représentant avec celle du ruisseau de Gagnol, la principale vallée alluviale du territoire, du ruisseau de la Tauge ; il se compose également de nombreux autres petits ruisseaux comme le ruisseau de Thérondel, des Barrariès, du Léziert (limite est), ... et autres petits cours d'eau plus ou moins temporaires.

Il existe un Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), rentré en vigueur le 18 décembre 2009. La gestion de ces cours d'eau dépend de l'Agence de Bassin Adour-Garonne à Toulouse, qui a une mission de surveillance et de gestion de la ressource en eau. Elle s'appuie pour cela sur la solidarité du maire, qui doit veiller à ce que les opérations d'urbanisme ne mettent pas en péril la qualité et la distribution des eaux.

Le présent Plan Local d'Urbanisme devra donc remplir pleinement cette fonction de protection. Les ruisseaux de la Tauge et du Tescounet ont des objectifs de qualité : obtenir ou maintenir une bonne qualité (1B<sup>7</sup>) des eaux.

<sup>5</sup> avec l'aide du document « Tarn-et-Garonne : éléments pour une politique du paysage » réalisé par l'Agence Follea-Gautier, paysagistes DPLG, pour la D.D.E. de Tarn-et-Garonne.

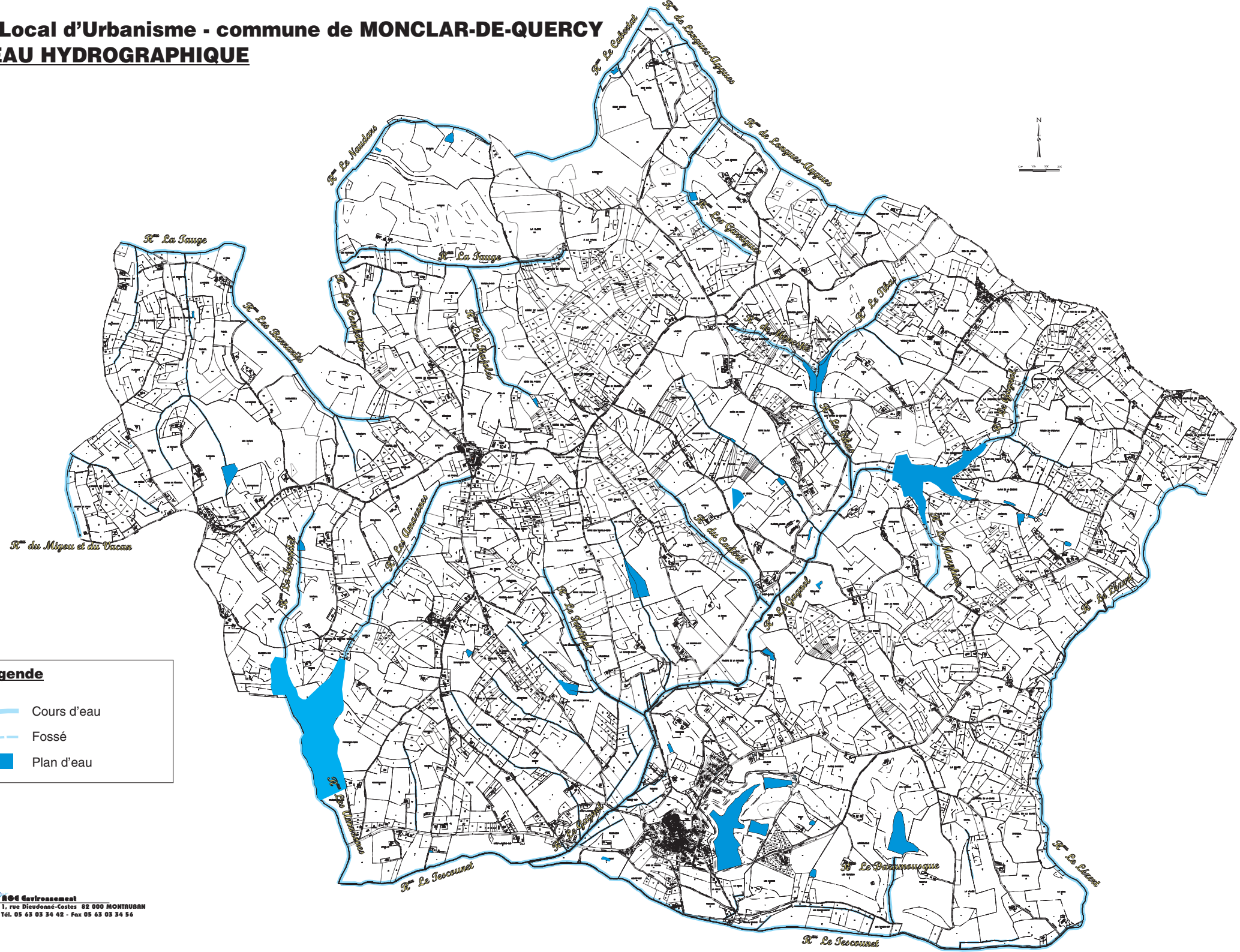
<sup>6</sup> Cf. Chapitre 1 – VII Contraintes du territoire

<sup>7</sup> Les eaux sont transformables en eau potable difficilement. Elles permettent toujours la reproduction des poissons






# Plan Local d'Urbanisme - commune de MONCLAR-DE-QUERCY

## RESEAU HYDROGRAPHIQUE



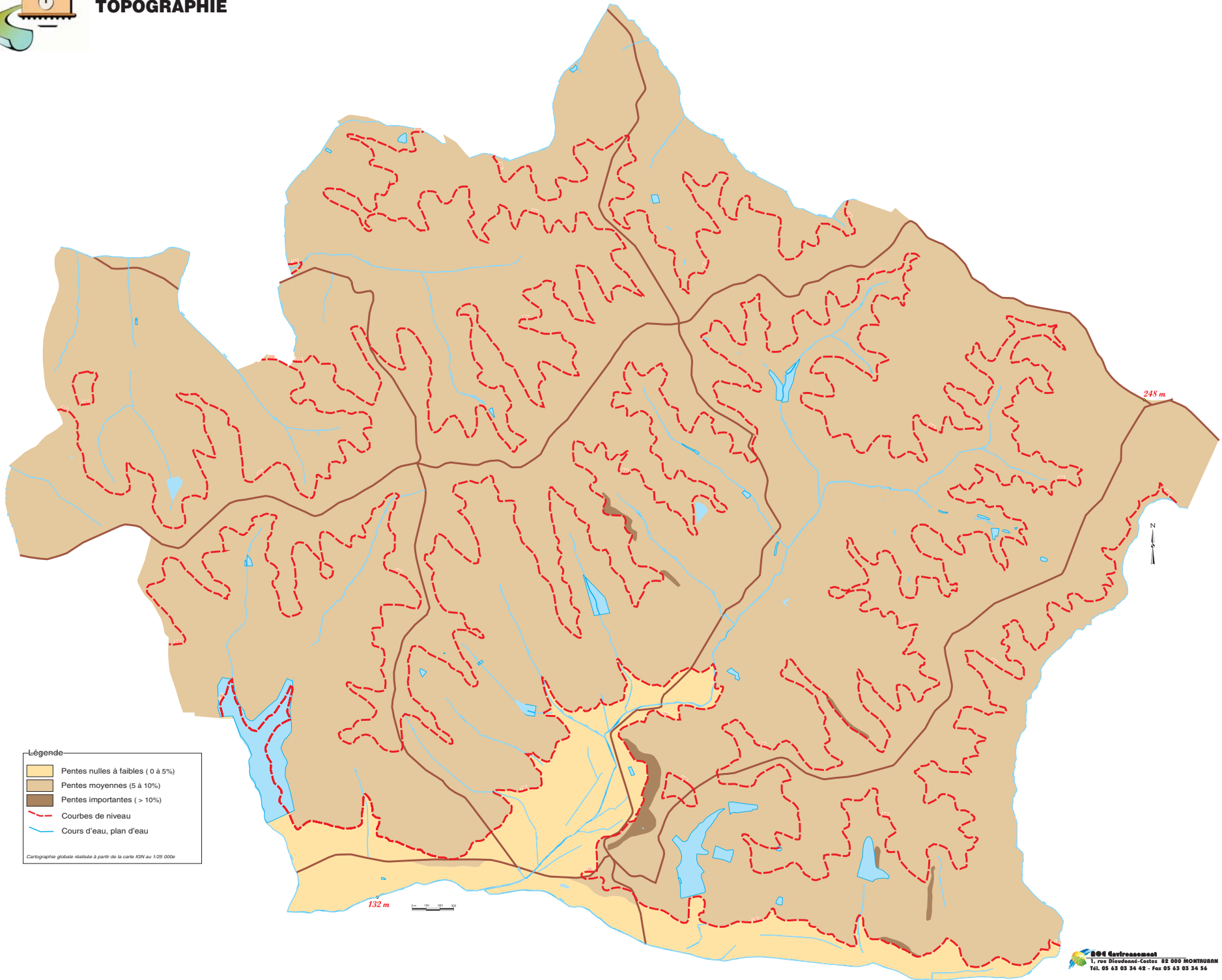
### Légende

-  Cours d'eau
-  Fossé
-  Plan d'eau



# Plan Local d'Urbanisme - Commune de MONCLAR-DE-QUERCY

## TOPOGRAPHIE



Les vallées des coteaux molassiques de Monclar sont souvent soumis à des crues de type torrentiel. Le phénomène de ruissellement peut être important du fait de la présence de très nombreux versants<sup>8</sup>; des fossés canalisent certains de ces écoulements. Le centre du Bourg est équipé d'un réseau pluvial enterré (unitaire)

En ce qui concerne les eaux souterraines, il existe quelques petits réservoirs localisés dans les niveaux graveleux de l'Oligocène. Ils ne présentent qu'une faible ressource aquifère, utilisée seulement pour l'alimentation individuelle d'exploitations agricoles ou de résidences secondaires.

Synthèse

**La situation de Monclar-de-Quercy fait que la commune dispose d'un relief très contrasté, avec peu de surfaces planes et de nombreux versants pentus. La présence des cours d'eau plus ou moins temporaires, participe également à la mise en valeur de la commune.**

**La commune se doit de protéger ses cours d'eau et de veiller à la qualité des eaux pour être en conformité avec la Loi sur l'Eau de janvier 1992 et les objectifs de développement durable de la loi SRU.**

## II. LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES<sup>9</sup>

Le paysage de Monclar-de-Quercy est relativement simple dans son appréhension : il correspond aux étendues de coteaux où alternent vallées, vallons et serres parfois étroites. Ces unités paysagères structurent le territoire et intègrent la commune dans un paysage plus vaste, une entité régionale étendue appelée « coteaux de Monclar ».

Le paysage de la commune est fortement lié au caractère agricole de ce territoire. Constitué de vallons, ce territoire est marqué par les spécificités suivantes :

- une alternance de vues dégagées sur des espaces ouverts et cultivés et sur des espaces boisés. Les masses végétales formées de bois constitués ou de plantations de repousse contribuent à limiter les vues.
- Une implantation traditionnelle du bâti sur l'ensemble du territoire. On recense 120 lieux-dits correspondant à une ancienne ferme et 3 hameaux (regroupement d'habitat d'origine agricole plus structuré) : Les Lials, Bonnanchech, Les Antoues.

### 1. Les coteaux molassiques

L'unité paysagère « coteaux de Monclar » peut se diviser en coteaux agricoles, coteaux boisés et coteaux urbanisés.



- Les coteaux agricoles correspondent à un relief moutonnant, dessiné par les cours d'eau (Tescou, Tescounet, de Nandalou et de Gagnol, affluents du Tarn). L'agriculture y domine, élevages et polyculture ; de nombreuses haies et bosquets articulent ce paysage.
- Les coteaux boisés se situent plutôt dans la partie nord de la commune, qui borde la plaine alluviale de l'Aveyron ; quelques fermes isolées ponctuent le paysage.

<sup>8</sup> existence d'arrêtés de catastrophe naturelle d'inondation liée au ruissellement et coulées de boues

<sup>9</sup> Avec l'aide de « Tarn-et-Garonne – Éléments pour une politique du paysage » - DDE Tarn-et-Garonne – septembre 1999 // « Charte Patrimoine et μPaysages pour demain du Pays Midi-Quercy » - Urbanisme & Acoustique, Parcourir, Reperage – juin 2004.





- Les coteaux (crêtes) urbanisés, correspondent plus à la partie sud du territoire, plus soumise à l'influence de l'agglomération montalbanaise ; elle comprend le village de Monclar mais également une urbanisation plutôt disséminée (urbanisation diffuse, mitage), agencée le long des voies de communication.

Alternent ainsi dans le paysage, bois et espaces ouverts et espaces bâtis, se découvrant par de nombreux panoramas depuis les hauteurs et les versants.

Lorsqu'on s'engage plus en avant au sein des coteaux et que l'on quitte les lignes de crête, on découvre des espaces plus restreints, essentiellement sous forme de vallons.

Cela est induit par une alternance d'espaces boisés et d'espaces plus ouverts, qui donne des perspectives plus limitées et un morcellement du paysage sous forme de terroirs.

Le regard est souvent arrêté par les éléments du paysage comme les espaces boisés (naturels ou cultivés), les arbres isolés, le bâti et les nombreux lacs collinaires.

La sensation de grands espaces alterne avec une sensation de plus d'intimité, donnant au territoire un caractère intéressant et attirant.

Ce secteur de forte qualité environnementale apparaît comme un espace attachant, avec une flore et une faune intéressante, dont il convient de maintenir l'intégrité.

Grandes cultures, vergers et espaces boisés se partagent les terres des coteaux.

L'activité agricole, assez diversifiée, garde en effet une place importante dans le paysage.

Ainsi, au fil des saisons, le paysage offre un camaïeu de verts et de tons de terre qui donne à cet espace rural un aspect changeant et agréable.



## 2. Les vallées alluviales

Les vallées alluviales constituent des axes naturels majeurs à l'échelle locale et plus régionale. Sur le territoire monclarais, il s'agit de la vallée du Tescounet qui constitue la partie la plus au sud de la commune et la vallée du Gagnol, affluent du Tescounet, qui « s'enfonce » vers le Nord au sein des coteaux.





Il s'agit de vallées assez larges, à fond plat, où les cours d'eau sont plutôt discrets ; seules les ripisylves marquent le parcours de ruisseaux. Elles contrastent avec les secteurs de coteaux qui les encadrent, car le regard est toujours arrêté par les versant souvent boisés ; il se crée ainsi des espaces plus restreints, comme de larges couloirs.

L'activité agricole tient une place prédominante dans les vallées. L'absence d'obstacles physiques permet une organisation en grandes parcelles, essentiellement vouées à la céréaliculture.

Quelques bosquets et restes de bocages ponctuent parfois les étendues verdoyantes d'éléments plus sombres, plus ou moins importants, donnant une palette de verts variés (ou d'ocres selon les saisons) qui donne une atmosphère rurale apaisante et tranquille.



Elles constituent un domaine naturel de valeur et de caractère, milieu sensible à prendre en compte, qu'il faut protéger et valoriser.

Ces vallées sont également le lieu de voies de communication desservant une grande partie du territoire et faisant le lien avec les territoires extérieurs.

La RD8, implantée dans la vallée du Tescounet, constitue l'entrée principale au village. Elle est marquée par la présence d'un alignement d'arbres qui doit être conservé.

Les 2 côtés de la route sont traités différemment :

- le côté Nord « en surplomb » accueille des implantations de bâti
- le côté sud légèrement en contrebas est quant à lui occupé par des espaces agricoles ouverts.

La qualité de cet accès doit s'appuyer sur le renfort du caractère de ces 2 séquences complémentaires :

- un traitement des limites en constituant des haies végétales sur le côté bâti au Nord
- un maintien des espaces naturels au Sud.

### 3. Les sites bâtis

L'occupation humaine signalée par les éléments bâtis se répartit essentiellement dans le village de Monclar-de-Quercy, les principaux hameaux de « Bonnanech », « Les Lials », « La Grimaudie » et « Les Antounes », et en habitat plus diffus réparti sur le territoire.

La diversité des sols est un des facteurs de dispersion du bâti sur le territoire communal (chaque ferme possède son terroir agricole).

#### a - Le village de Monclar-de-Quercy

Le village est le point le plus important de densité urbaine, édifié de façon à dominer les vallées des ruisseaux du Tescounet et du Gagnol. Il se situe au carrefour de voies de communication, essentiellement sur le versant sud du coteau. Il est en position très excentrée au sein du territoire communal, mais proche de l'axe de communication important qu'est la vallée du Tescounet (axe naturel géographiquement et de communication).





Le village, du fait de sa position en belvédère, se laisse facilement deviner depuis la plaine alluviale du Tescounet et depuis les coteaux environnants ; on aperçoit au loin l'ensemble urbain, notamment par l'intermédiaire du clocher de l'église – marqueur du centre du village - et de la végétation permanente qui l'entoure (cyprès, pin parasol).

La végétation et les espaces verts présents au sein du village dissimulent certains bâtiments et en laisse deviner d'autres, donnant de loin au village son caractère agréable et plutôt rural.

La présence du lac à vocation touristique, qui prend peu à peu une place centrale au sein de l'unité urbaine (du fait du développement des lotissements à l'Est), renforce la qualité du paysage et donne un cadre environnemental de grande qualité au site.

L'étalement du village par la création de nouveaux quartiers, renforce le tissu urbain constitué au départ par l'unité de la bastide (forte densité, trame serrée), mais de manière moins dense avec une intégration importante d'espaces verts. L'ensemble conserve par conséquent un fort caractère rural.

#### b - L'habitat dispersé et les hameaux

En dehors du village, l'habitat se répartit en habitat dispersé et en hameaux plus ou moins importants. Les principaux hameaux, ou petits villages, sont ceux de Bonnanech, des Lials, La Grimaudie et les Antounes. Ils sont constitués d'un regroupement de bâtisses de caractère patrimonial autour d'une place plutôt centrale et avec une église pour les Lials et la Grimaudie.

Certains secteurs à bâti plus ou moins regroupés constituent également des petits hameaux ou « quartiers », avec une densité moins importante, comme Saint-Blaise, Marnhiac, ... avec parfois une chapelle servant de repère. Ces quartiers sont en général développés à partir d'un noyau ancien de bâtiments agricoles mais désormais, l'installation d'habitat récent renforcent ces unités de bâti comme à Marnhiac, sur le secteur des Janouatous....

L'habitat dispersé est constitué d'un certain nombre d'édifices installés généralement à proximité de la voirie. Les constructions à vocation agricole sont souvent plus éloignées des voies, accessibles par voie privée. Il s'agit de nombreux bâtiments anciens liés à l'agriculture (fermes, granges,...) à proximité desquels se sont installés l'habitat récent, de type pavillonnaire, de façon plus ponctuelle.

#### c. Les enjeux

Il se dégage de ces observations un certain nombre d'enjeux :

- Il est important de prendre en compte le phénomène de mitage qui consomme les terres agricoles ;
- D'autre part, le maillage traditionnel de haies et de végétation est mis à mal par la réorganisation des parcelles agricoles, changeant la perception du paysage<sup>10</sup> ; la protection de certains espaces boisés, sans gêner l'activité agricole, pourrait être envisagée ;
- Il est important de ne pas privatiser les vues sur les crêtes afin de ne pas transformer les routes de crêtes en couloirs fermés (haies, murs,...) sans échappées visuelles (panoramas) - privilégier les unités urbaines en hameaux ; cela éviterait également une banalisation des paysages ;
- La qualité et la variété des nouveaux bâtiments doit respecter au mieux la qualité du patrimoine bâti et limiter l'impact visuel, en évitant la construction banalisée de même types d'habitation avec le même aménagement paysager (haies, ...) ;
- Le potentiel patrimonial est faiblement mis en valeur sur le territoire, dont le patrimoine agricole ancien et le petit patrimoine (pigeonniers, petit bâti agricole), ainsi que les hameaux regroupés ; cela peut faire l'objet d'une réflexion particulière.

<sup>10</sup> Zone de maillage de haies résiduelles



## 4. La charte paysagère du Pays Midi-Quercy

En 2004, le « plan de Paysage du Pays Midi-Quercy » propose les orientations paysagères à mettre en œuvre pour les 10 ans à venir.

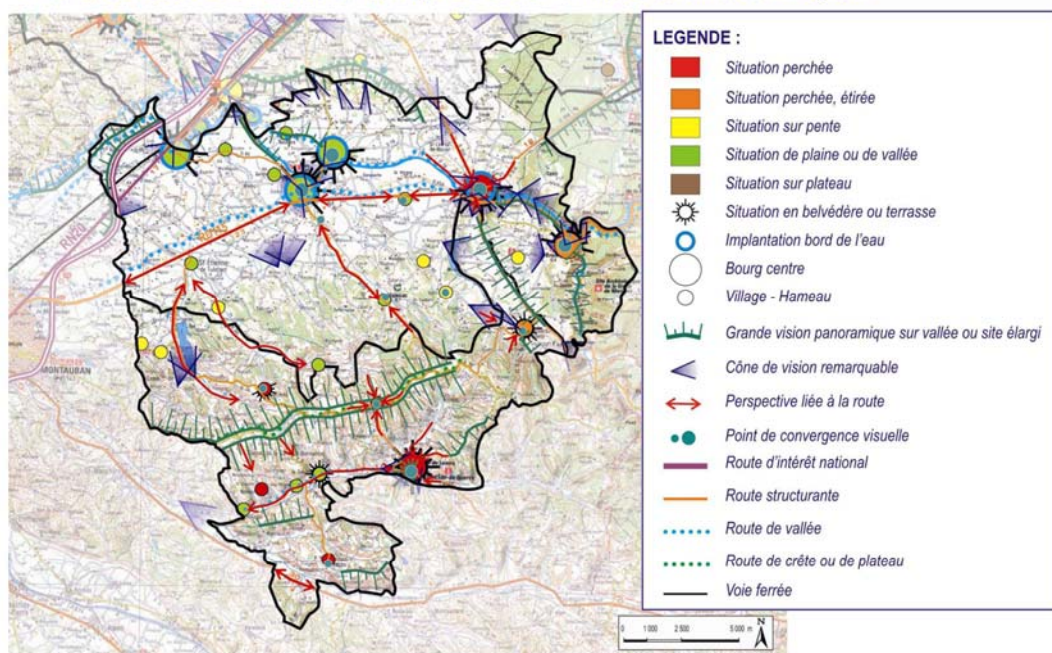
Les objectifs de la charte « Patrimoine et Paysages pour demain » doivent être intégrés dans les objectifs du PLU, à savoir :

1. Développer la qualité globale au niveau du territoire du Pays Midi-Quercy, sa capacité d'accueil et d'attractivité, conformément à la charte de Développement Durable du Pays.
2. Valoriser son patrimoine naturel et culturel en s'appuyant sur sa diversité environnementale, la diversité des paysages, des matériaux et des savoir-faire.
3. Structurer un niveau d'excellence dans la mise en œuvre des actions par la mise en place d'une labellisation des projets initiés dans le cadre de la charte Patrimoine et Paysages pour Demain.
4. S'impliquer dans une démarche d'évaluation permanente pour rendre les acteurs du territoire de plus en plus compétents en matière de paysage et de patrimoine.

Les enjeux paysagers sur le territoire de Monclar-de-Quercy sont :

### Enjeux pour la découverte visuelle :

- Carte de découverte visuelle du Quercy Vert et des Terrasses et Vallée de l'Aveyron



Le village de Monclar-de-Quercy est perché et présente une situation en belvédère. C'est un point de convergence visuelle grâce à sa position dominante sur la vallée du Gagnol et du Tescounet, et sa visibilité est importante depuis la RD8.

Il est important de conserver sa compacité et sa silhouette, conformément au plan de paysage de la charte paysagère du Pays.

Il faut également veiller à ne pas laisser se privatiser toutes les vues et laisser transformer les routes de crêtes panoramiques en couloirs fermés par des haies privatives ne laissant plus aucune échappée visuelle (RD70).

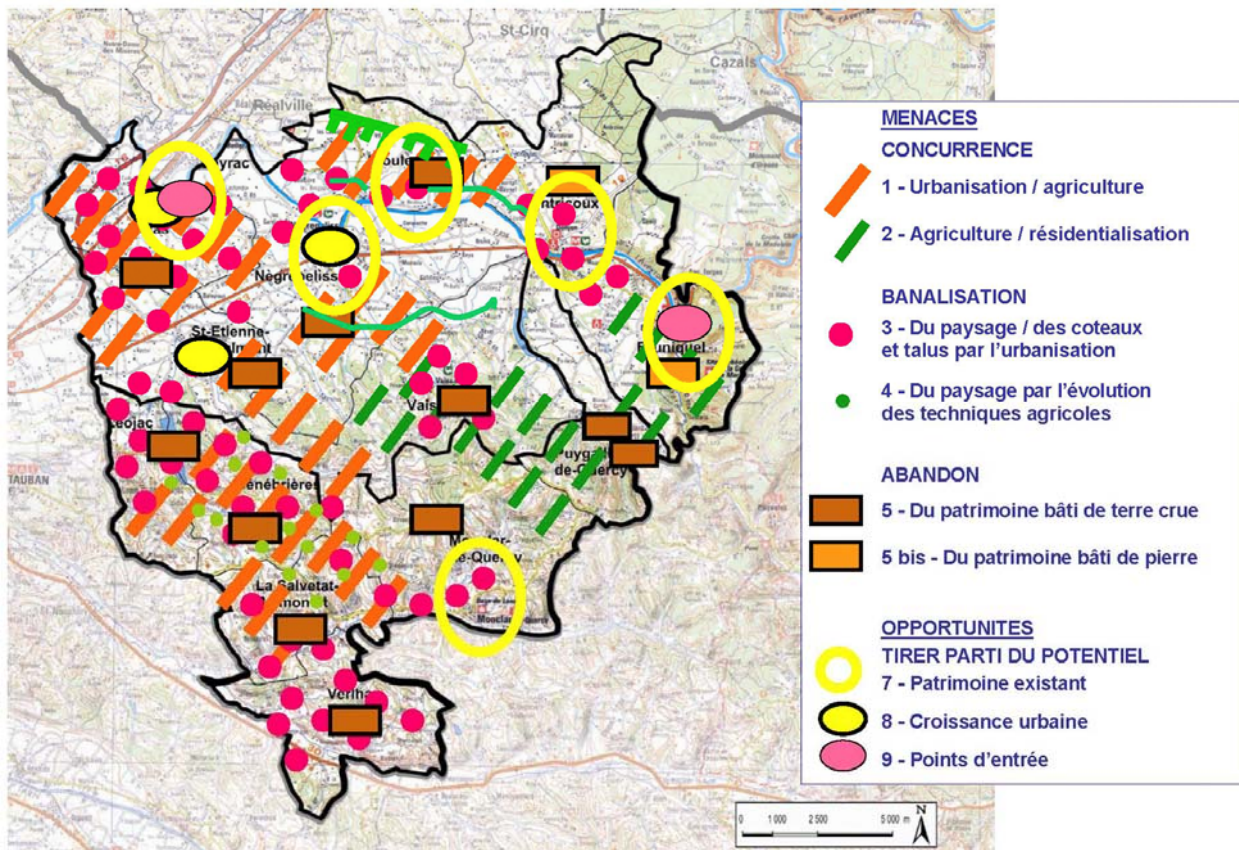
Ainsi, il est prudent d'anticiper et de préserver des points de vues publics, et d'aménager les plus spectaculaires. La protection de cônes de vision non constructibles dans les documents d'urbanisme est un moyen peu coûteux et très efficace de conserver cette richesse publique.

Les versant (rebords de talus et coteaux) sud et Ouest du village devront soit être préservés soit être constructible en veillant à des formes urbaines proches des formes traditionnelles.





- Carte synthèse des enjeux



Charte Patrimoine et Paysages pour Demain – Juin 2004 –

Equipe URBANISME ET ACOUSTIQUE / PARCOURIR / REPERAGE

Synthèse

**Monclar-de-Quercy jouit d'un cadre paysager de qualité.**

**La commune est soumise à une certaine pression foncière de la part d'habitations, les menaces pesant sur son environnement sont donc à prendre en compte.**

**La gestion et la maîtrise de toutes les menaces nuisant au site de Monclar-de-Quercy constituent l'un des enjeux majeurs pour la commune en matière de préservation des paysages.**

**Plusieurs enjeux se dégagent du diagnostic paysager :**

- **Maîtriser le phénomène de mitage qui banalise les paysages agricoles et naturels.**
- **Préserver le potentiel naturel (cours d'eau) et agricole (haies...) de la commune.**
- **Protéger certains points de vues ou voies de découvertes au sein de la commune.**
- **Mettre en valeur le village, le patrimoine bâti et les évolutions des versants du village.**

### III. LE CADRE NATUREL

Monclar-de-Quercy est localisée sur les coteaux. Le territoire est concerné par aucun inventaire et zonage réglementaire liés à la richesse écologique du milieu.

**Le massif de la Grésigne** (site Natura 2000) à 3 kilomètres à l'Est de la commune de Monclar-de-Quercy domine le Bas-Pays montalbanais et sépare les causses du Quercy de l'Albigeois.

Les corridors biologiques devront être identifiés (trame bleue et verte) et des mesures de protection devront être mises en place.

La commune de Monclar-de-Quercy est une commune à dominante rurale avec 67 % du territoire consacré à l'activité agricole, 30,5% en espaces naturels peu végétalisés ou à végétation arbustive et herbacée et d'espaces boisés et enfin 2,1% des surfaces urbanisées et artificialisées.





# Plan Local d'Urbanisme - commune de MONCLAR-DE-QUERCY

## CADRE NATUREL

Natura 2000  
SIC

Forêt de la Grésigne

**Territoires artificialisés**  
**Zones urbanisées**

**112 Tisse urbain discontinu**  
Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.

**142 Equipements sportifs et de loisirs**  
Infrastructures des terrains de camping, des terrains de sport, des parcs de loisirs, des golfs, des hippodromes... y compris les parcs aménagés non inclus dans le tissu urbain.

**Territoires agricoles**

**21. Terres arables**

**211 Terres arables hors périmètres d'irrigation**  
Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.

**23. Prairies**

**231 Prairies**  
Surfaces enherbées denses de composition floristique composée principalement de graminées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris des zones avec haies (bocages).

**24. Zones agricoles hétérogènes**

**242 Systèmes culturaux et parcellaires complexes**  
Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et / ou de cultures permanentes complexes.

**243 Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants**  
Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par de la végétation naturelle.

**Forêts et milieux semi-naturels**

**31. Forêts**


**311 Forêts de feuillus**  
Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.


**312 Forêts de conifères**  
Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières de conifères.

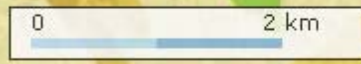
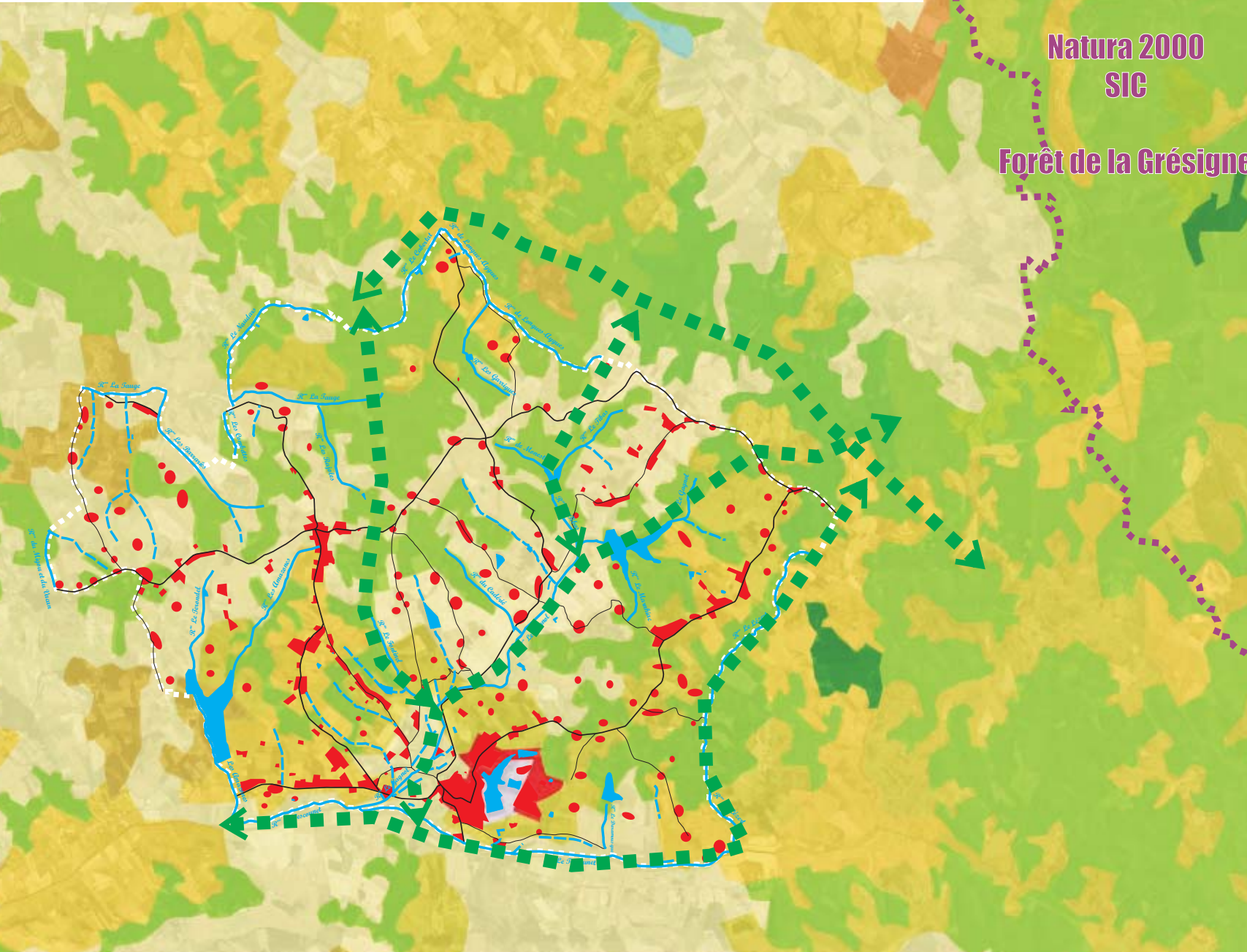
**313 Forêts mélangées**  
Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent.

**Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée**

**321 Pelouses et pâturages naturels**  
Herbages de faible productivité. Souvent situés dans des zones accidentées. Peuvent comporter des surfaces rocheuses, des roncées et des broussailles.

 Cours d'eau/ Zone humide

 Principaux corridors écologiques (trame verte ou bleue)



Réseau Géodésique Français 1993 - coordonnées géographiques  
Longitude : 01° 34' 47.8" E    Latitude : 43° 59' 09.9" N

**AGE Environnement**  
1, rue Dieudonné-Costes 82 000 MONTAUBAN  
Tél. 05 63 03 34 42 - Fax 05 63 03 34 56



**Surfaces arrondies en hectares (données Corine Land Cover)**

|                             |          |                                     |          |
|-----------------------------|----------|-------------------------------------|----------|
| <b>Espace artificialisé</b> | 81,25    | <b>Zone urbaine</b>                 | 55,91    |
|                             |          | <b>Espaces verts artificialisés</b> | 25,16    |
| <b>Espace agricole</b>      | 2 538,80 | <b>Terres arables</b>               | 1 478,00 |
|                             |          | <b>Prairie</b>                      | 542,60   |
|                             |          | <b>Zone agricole hétérogène</b>     | 512,78   |
| <b>Forêt milieu naturel</b> | 1 153,78 | <b>Forêt milieu naturel</b>         | 1 153,78 |

Du point de vue de la biodiversité, différents types de milieux émergent :

## 1. Les zones humides et les milieux aquatiques

Les zones humides associées aux principaux cours d'eau (Tescounet, Le Gagnol...) sont des milieux riches et divers, par leur fonctionnalité spécifique et la mosaïque d'habitats qu'ils « renferment ». Une zone humide est un terrain inondé ou gorgé d'eau douce, salée ou saumâtre de façon temporaire ou permanente. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les principales zones humides de la commune sont constituées par les retenues collinaires (lac de Monclar, Therondel, Les Coudières...).

Les zones humides sont des lieux d'enjeux multiples. Ces milieux accueillent une grande variété d'espèces végétales et animales. Ils peuvent jouer un rôle important dans la régulation du régime des eaux ou l'épuration des eaux. Dans les cas extrêmes, la dégradation des zones humides conduit à des risques d'inondations ou de sécheresses accrues, à une épuration naturelle des eaux réduite et à une détérioration des milieux naturels.

Ce sont des milieux intermédiaires entre milieux terrestre et aquatique qui ont une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- \* présence d'eau au moins une partie de l'année,
- \* présence de sols hydromorphes (saturés en eau),
- \* présence de végétation hygrophile, composée d'espèces adaptées à la submersion ou aux sols saturés.

Les différents types de zones humides de la commune :

- les zones humides liées au cours d'eau (prairies humides, bords de cours d'eau, plaines alluviales, marais, ripisylves).
- les espaces proches de retenues collinaires et en bordure de plan d'eau,
- les marais et landes humides de plaines et de plateaux,
- les zones humides ponctuelles et /ou artificielles (mares, gravières...).

## 2. Les forêts

Les espaces boisés de la commune, composés de surfaces de plusieurs hectares mais également de haies, alignements et bosquets. Ils sont essentiellement présents en bordure des cours d'eau (ripisylves...).

Ils jouent malgré tout un rôle essentiel dans le fonctionnement des écosystèmes (zone de refuge, zone de reproduction, corridor biologique). Ils favorisent notamment le maintien des sols en place (berges des cours d'eau).

Les zones de plaines sont les plus touchées par l'érosion de la biodiversité liée aux éléments fixes du paysage (arbres isolés, haies, alignements et bosquets).



Les pratiques culturales intensives et le phénomène de concentration des exploitations contribuent à la disparition de ces haies et par conséquent à l'appauvrissement de la biodiversité. Parfois quelques traces subsistent, des sujets isolés témoignent de la présence passée de haies plus fournies.

### 3. Les espaces en culture.

Il existe encore quelques prairies naturelles sur le territoire de Monclar-de-Quercy. Toutefois, les zones de culture intensive semblent s'agrandir et les parcelles de prairies permanentes deviennent relictuelles et la diversité biologique est menacée du point de vue même du fonctionnement de l'écosystème : fragmentation des zones naturelles, absence de corridor écologique, phénomène accentué par une érosion linéaire des haies.

### 4. La végétation locale

## Coteaux de Monclar

*Un relief collinaire sur terreforts argilo-calcaires marqué par la forêt et la prairie au Nord et la grande culture au Sud.*



Les coteaux de Monclar, constitués de molasses, accueillent la série du chêne pédonculé associé au robinier et au merisier. Dans la partie Nord, de beaux ensembles forestiers sous forme de taillis et de taillis sous futaie intègrent le châtaignier, le charme et le bouleau. Certains secteurs ont été fortement enrésinés (Pin maritime, ...). Sur les meilleurs versants, l'influence méditerranéenne se manifeste par des peuplements d'arbousiers. L'élevage ménage des paysages de prairies et de bocages. Dans la partie Sud, les grandes cultures sont plus présentes.



Les coteaux de Monclar

**PALETTE VEGETALE (Liste non exhaustive)**

**Arbres**

- Chêne pédonculé (Quercus robur)
- Chêne pubescent (Quercus pubescens)
- Châtaignier (Castanea sativa)
- Charme (Carpinus betulus)
- Frêne (Fraxinus excelsior)
- Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)



Erable Champêtre



Robinier

*Le taillis et le taillis sous futaie sont les formes les plus fréquentes de la forêt sur coteau.*

**Conifères**

- Pin maritime (Pinus) (en massif)
- Pin parasol (Pinus pinea) (isolés ou en alignement)

**Influence méditerranéenne**


- Arbousier (Arbutus unedo)
- Chêne vert (Quercus ilex)

**Arbustes**

- Troène (Ligustrum vulgare)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Sureau noir (Sambucus nigra)
- Fusain (Euonymus)
- Noisetier (Corylus avellana)
- Buis (Buxus sempervirens)



Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne



Selon l'étude réalisée par le CAUE 82 : « Choisir le végétal en Tarn-et-Garonne », l'essentiel des formations végétales appartient à la série du chêne pédonculé associé au robinier et au merisier.

La commune présente une qualité écologique grâce à ces cours et ses plans d'eau, ses prairies et ses espaces boisés.

Ces espaces constituent des trames vertes et bleues intéressantes qu'il faut préserver afin de :

- **Maintenir les « habitats naturels » riches en biodiversité, à minima au sens de la « Directive Habitats » européenne.**
- **Offrir des conditions « normales » ou optimales de déplacement pour les espèces par le maintien de connectivité biologique (et donc les biocénoses, les gènes...) en limitant l'empreinte humaine à proximité de ces espaces.**

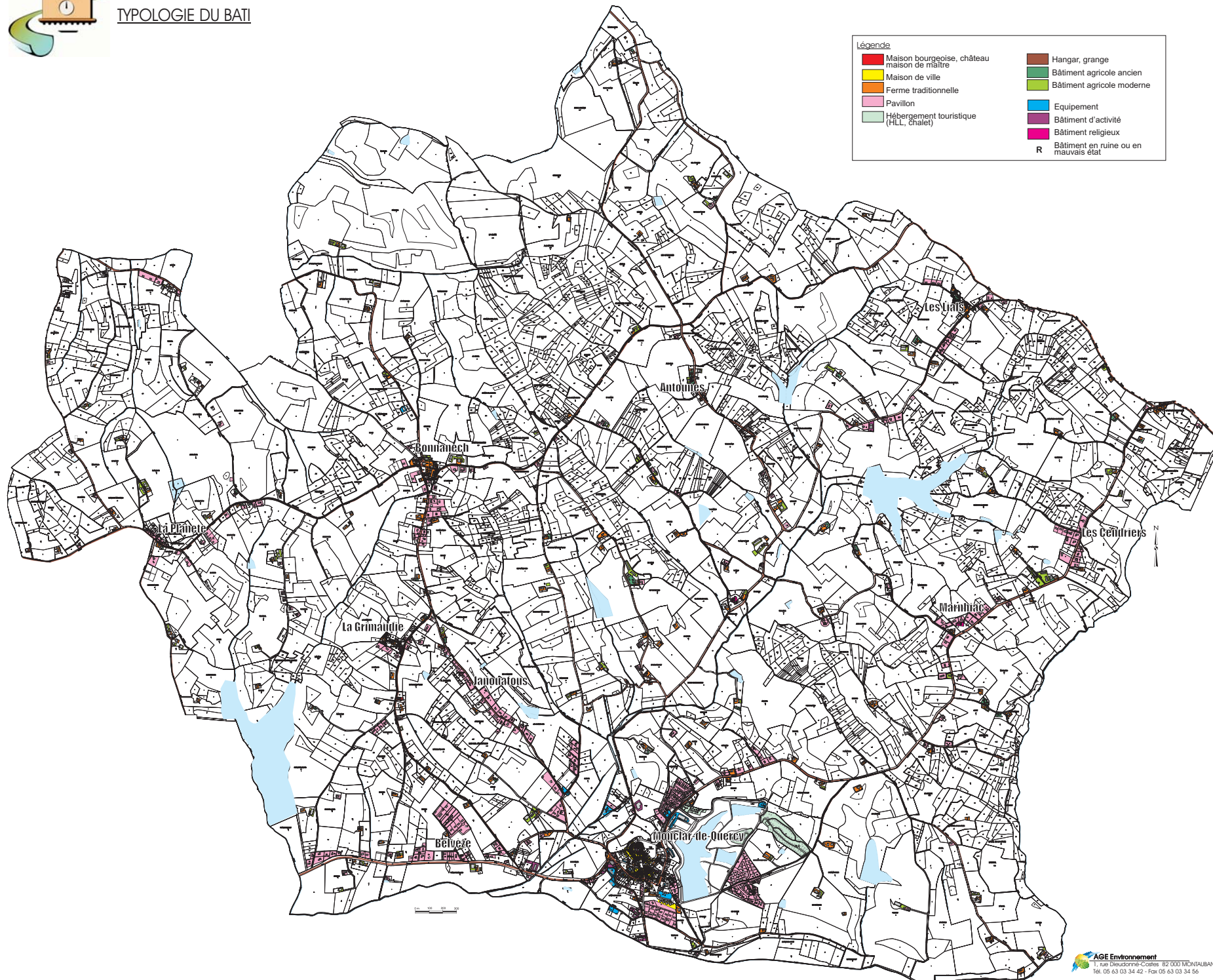
#### IV. L'ORGANISATION ET LA MORPHOLOGIE DES PARTIES URBANISÉES

L'organisation du tissu urbain de Monclar-de-Quercy est marquée par plusieurs types :

- × le village s'est développé sur le site du village primitif d'origine moyen-âgeuse et ses évolutions ultérieures (bastide), dont il a conservé des caractéristiques dans son organisation ;
- × des hameaux traditionnels/ historiques ponctuent le territoire communal :
  - Bonnanech
  - La Grimaudie
  - Antounes
  - Les Lials
- × l'urbanisation récente s'est implantée :
  - dans le village et à sa périphérie, créant de nouveaux quartiers
  - au sein du territoire communal en créant de nouveaux hameaux (Belvèze, Marnhiac, Les Cendriers, Castgné de Baquié) ou le long des routes (Route de Montauban) sur les lignes de crêtes (La Planète).
  - en continuité des hameaux traditionnels le long des lignes de crêtes (Janouatous, Larxe).
- × les installations agricoles anciennes ou fermes traditionnelles se sont généralement installées en bordure de voirie ou accessibles par voie privée, dispersées sur l'ensemble du territoire.



| Légende  |   |
|--|---|
| Maison bourgeoise, château<br>maison de maître | Hangar, grange                          |
| Maison de ville                                | Bâtiment agricole ancien                |
| Ferme traditionnelle                           | Bâtiment agricole moderne               |
| Pavillon                                       | Equipement                              |
| Hébergement touristique<br>(HLL, chalet)       | Bâtiment d'activité                     |
|  | Bâtiment religieux                      |
|  | Bâtiment en ruine ou en<br>mauvais état |



## 1. Le village de Monclar-de-Quercy



Le village s'est établi de façon à dominer les vallées des ruisseaux du Tescounet et du Gagnol, hors inondations, ainsi qu'au carrefour de voies de communication.

Il est en position excentrée au sein du territoire communal, dans sa partie sud.

L'ossature physique du bourg est composé :

- D'un tissu urbain dense, développé autour d'un « noyau » central, qui tend à s'étendre,
- D'édifices publics constituant des points de repère (mairie, église, école...),
- D'espaces publics (places, placettes).



Le village initial est à priori un village castral, avec une fortification féodale (butte artificielle, tour seigneuriale), avec enceinte et fossés.



Le centre du village a conservé l'organisation initiale correspondant à celle d'une bastide : un plan en « double hélice », une carrossable et une piétonne plus étroite, ainsi qu'une place centrale ; de par sa position sur un mont, de nombreuses ruelles sont en pentes, parfois aménagées d'escaliers.



C'est ce noyau central qui s'est développé et tend à s'étendre.

L'extension du village s'est en effet réalisée à partir du « noyau » initial (essentiellement au sud du village), sous forme de faubourgs, avec un habitat dense et organisé le long de rues. Le bâti est alors constitué de maisons de village, généralement accolées et alignées en front de rue, ce qui renforce la sensation d'une certaine densité et l'impression de compacité.

Les habitations sont généralement en R+1 mais de nombreux bâtiments sont en R+2 (avec ou sans combles).

Les versants à l'est et à l'ouest du centre-bourg présentent une densité moindre, avec un bâti généralement plus récent ; le foncier non bâti (cour, jardin, ...) et les espaces publics (place et placette, espaces de stationnement, ...) sont plus importants.

La qualité architecturale de certaines constructions est très intéressante : maisons à pans de bois de la fin du Moyen-Âge, constructions du XVIII<sup>ème</sup> et du XIX<sup>ème</sup> siècle. Cela constitue un patrimoine de grande qualité.



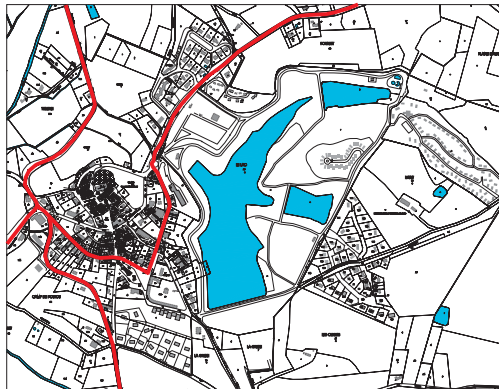
# Caractéristiques du bâti traditionnel au sein de Monclar-de-Quercy :



## Implantation des constructions :

Alignement des constructions sur les voies  
Retrait très faible des constructions quand il y en a un.

Façade bâtie continue. Mitoyenneté fréquente.  
Implantation au minimum sur une limite latérale.



Densité : 22 logements/ ha.

Revêtement des façades :  
Brique foraine, terre cuite ou crue et/ou enduit  
Mélange terre et pierre calcaire  
Teinte de l'enduit : sable ou ocre



## Volumétrie :

Bâtiment principal rectangulaire

Annexes ou extensions rectangulaires parallèles ou perpendiculaires avec le bâtiment principal.

Hauteur moyenne : R+1

Hauteur maximale : R+2

Possibilité d'aménager les combles



## Toiture :

Pente de toiture à 35 % maximum  
2 à 4 versants.

Débord de la toiture d'environ 0,4 m  
sauf si présence de corniche ou de génoise.

## Couverture :

Couvertures de tuiles courbes.



## Clôture côté rue :

Grande hétérogénéité :  
Muret compris 0,6 mètre et 1 mètre  
surmontée d'un dispositif à claire voie.  
Hauteur totale : 1,6 mètre

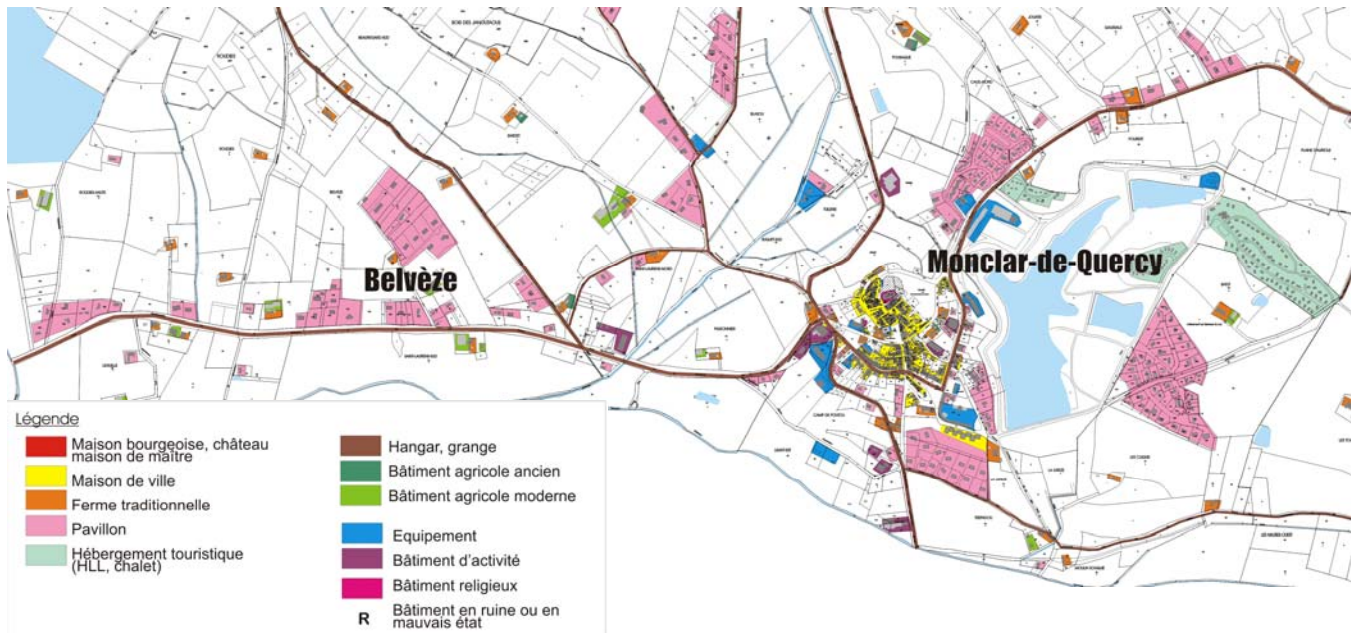


## Ouverture :

Baies plus hautes que larges

Les encadrements des ouvertures  
sont soulignés par un habillage  
et des modénatures





L'avènement du pavillonnaire a initié le renouveau de la construction, en une urbanisation plutôt organisée (de type lotissement à l'Est du village) mais également anarchique par des maisons isolées s'étirant le long des routes et notamment la route de Montauban (à l'ouest du village « Belvèze »). Cette urbanisation anarchique s'est insérée au sein du bâti existant et a également formé de nouveaux quartiers en périphérie du village initial.



Le bourg est le centre et le symbole du territoire communal. Sa qualité est avantageuse pour l'image de la commune. Ce bourg a connu diverses extensions ou implantations plus ou moins récentes et plus ou moins réussies ; il est à noter que :

- ✗ certains bâtiments traditionnels ont été réhabilités et restaurés, en respectant majoritairement le style de ce bâti ou du moins dans le souci de conserver au maximum le caractère local, avec des matériaux et des couleurs proches ; certains crépis des années 50 à 60 cachent cependant parfois la qualité originelle ;
- ✗ quelques rares « dents creuses » ont permis la réalisation de construction type pavillonnaire souvent peu intégrées à l'ensemble (formes, couleurs,...).



La commune présente un remarquable patrimoine architectural lié à la qualité urbaine de son village ancien, typique des mottes féodales. Il serait nécessaire de répertorier et de valoriser les bâtiments de qualité architecturale (article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme). Les observations faites dans le cadre de la Charte Patrimoine et Paysage du Pays Midi-Quercy, indiquent également le besoin de réhabiliter et mettre en valeur le patrimoine bâti.

## Synthèse

**Dans le bourg, il existe très peu d'interstices non bâtis et pouvant l'être. Le caractère ancien et traditionnel du bourg vaudrait une attention particulière pour la réhabilitation des édifices.**

**La réserve potentielle de foncier bâti ou non se trouve essentiellement à la proche périphérie du bourg sur le versant sud de la motte castrale et dans la vallée (hors zone inondable). Les extensions actuelles et futures le long des routes pourraient faire l'objet d'une réorganisation (voirie, optimisation du foncier...).**

**Les insertions de constructions avec une forme très différente ne devront plus être permises si elles ne respectent pas les caractéristiques architecturales du site. Il faut le préserver d'évolutions trop brutales.**

**L'agencement des voies du village induit une extension raisonnée et une prise en compte de la sécurité. Les réseaux couvrent bien l'ensemble de ce secteur.**

## 2. Les hameaux traditionnels

### a. Bonnanech

Ce hameau constitue un hameau traditionnel présentant un tissu urbain :

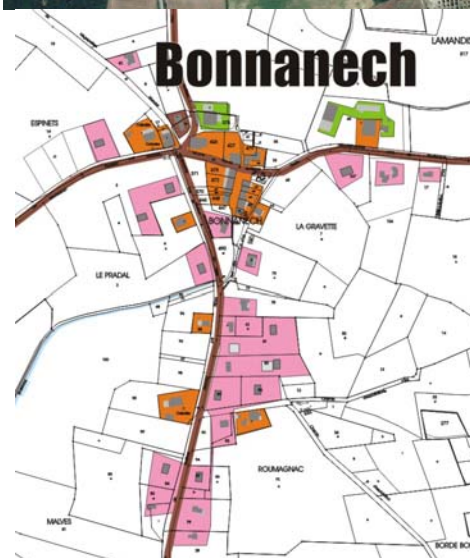
- à valeur patrimoniale avec :
  - o l'implantation très urbaine de constructions mitoyennes et alignées le long de la rue de la Forge.
  - o un regroupement de fermes traditionnelles autour du hameau.
- récent avec des pavillons qui se sont peu à peu implantés le long des RD66 et RD70.

Ces 2 types de constructions présentent une forte disparité : Le parcellaire récent est de taille beaucoup plus importante que les fermes traditionnelles.

Le hameau de Bonnanech présente une grande discontinuité dans le paysage urbain car plusieurs parcelles ne sont pas bâties le long des voies principales.

La forme et l'implantation des constructions sont très différentes.

L'organisation et la forme urbaine du cœur du hameau doivent être sauvegardées par le PLU.



| Légende                                   |  |
|---|--|
| <span style="color: red;">■</span>        | Maison bourgeoise, château<br>maison de maître |
| <span style="color: yellow;">■</span>     | Maison de ville                                |
| <span style="color: orange;">■</span>     | Ferme traditionnelle                           |
| <span style="color: pink;">■</span>       | Pavillon                                       |
| <span style="color: lightgreen;">■</span> | Hébergement touristique<br>(H.L., chalet)      |
| <span style="color: brown;">■</span>      | Hangar, grange                                 |
| <span style="color: green;">■</span>      | Bâtiment agricole ancien                       |
| <span style="color: lightblue;">■</span>  | Bâtiment agricole moderne                      |
| <span style="color: blue;">■</span>       | Equipement                                     |
| <span style="color: purple;">■</span>     | Bâtiment d'activité                            |
| <span style="color: magenta;">■</span>    | Bâtiment religieux                             |
| <b>R</b>                                  | Bâtiment en ruine ou en<br>mauvais état        |



# Caractéristiques du bâti traditionnel au sein de Bonnanech :



## Implantation des constructions :

Alignement des constructions sur les voies  
Retrait faible des constructions quand il y en a un.

Façade bâtie continue. Mitoyenneté fréquente dans le coeur du hameau.

Les anciennes fermes sont quant à elles isolées au sein de leur parcelle.



Densité : 7 logements/ ha.

Densité la plus forte au coeur du hameau : 20 logements /ha

## Volumétrie :

Bâtiment principal rectangulaire

Annexes ou extensions rectangulaires parallèles ou perpendiculaires avec le bâtiment principal.

Hauteur moyenne : R

Hauteur maximale : R+1

Possibilité d'aménager les combles



Revêtement des façades :  
Brique foraine, crue et/ou enduit  
Teinte de l'enduit : sable ou ocre



## Toiture :

Pente de toiture à 35 % maximum

2 à 4 versants.

Débord de la toiture d'environ 0,4 m sauf si présence de corniche ou de génoise.

## Couverture :

Couvertures de tuiles courbes.

## Ouverture :

Baies plus hautes que larges

Les encadrements des ouvertures sont soulignés par un habillage et des modénatures

## Clôture côté rue :

Grande hétérogénéité :

Muret compris 0,6 mètre et 1 mètre

surmontée d'un dispositif à claire voie.  
Hauteur totale : 1,2 à 1,6 mètre





# Caractéristiques du bâti traditionnel au sein de quelques hameaux :



Antounes



Antounes



Revêtement des façades :  
Brique foraine, crue et/ou enduit  
Teinte de l'enduit : sable ou ocre



Les Lials

Volumétrie :  
Bâtiment principal rectangulaire

Annexes ou extensions rectangulaires  
parallèles ou perpendiculaires avec le  
bâtiment principal.

Hauteur moyenne : R

Hauteur maximale : R+1  
Possibilité d'aménager les combles

Ouverture :  
Baies plus hautes que larges

Les encadrements des ouvertures  
sont soulignés par un habillage  
et des modénatures



Antounes



Les Lials

Clôture côté rue :  
Peu de terrain clôturé



Les Lials

Toiture :  
Pente de toiture à 35 % maximum  
2 à 4 versants.  
Débord de la toiture d'environ 0,4 m  
sauf si présence de corniche ou de  
généiose.

Couverture :  
Couvertures de tuiles courbes.



La Grimaudie



La Grimaudie

## b. Antounes

Ce hameau constitue un hameau traditionnel présentant un tissu urbain assez varié :

- Ferme traditionnelle
- Bâtiments agricole ancien (grange...)
- Pavillon
- Bâtiment agricole moderne.



### Légende

|   |   |
|---|---|
| <span style="color: red;">■</span> Maison bourgeoise, château<br>maison de maître | <span style="color: brown;">■</span> Hangar, grange                 |
| <span style="color: yellow;">■</span> Maison de ville                             | <span style="color: green;">■</span> Bâtiment agricole ancien       |
| <span style="color: orange;">■</span> Ferme traditionnelle                        | <span style="color: lightgreen;">■</span> Bâtiment agricole moderne |
| <span style="color: pink;">■</span> Pavillon                                      | <span style="color: blue;">■</span> Equipement                      |
| <span style="color: lightblue;">■</span> Hébergement touristique<br>(HLL, chalet) | <span style="color: purple;">■</span> Bâtiment d'activité           |
|   | <span style="color: magenta;">■</span> Bâtiment religieux           |
|   | <b>R</b> Bâtiment en ruine ou en<br>mauvais état                    |

## c. Les Lials

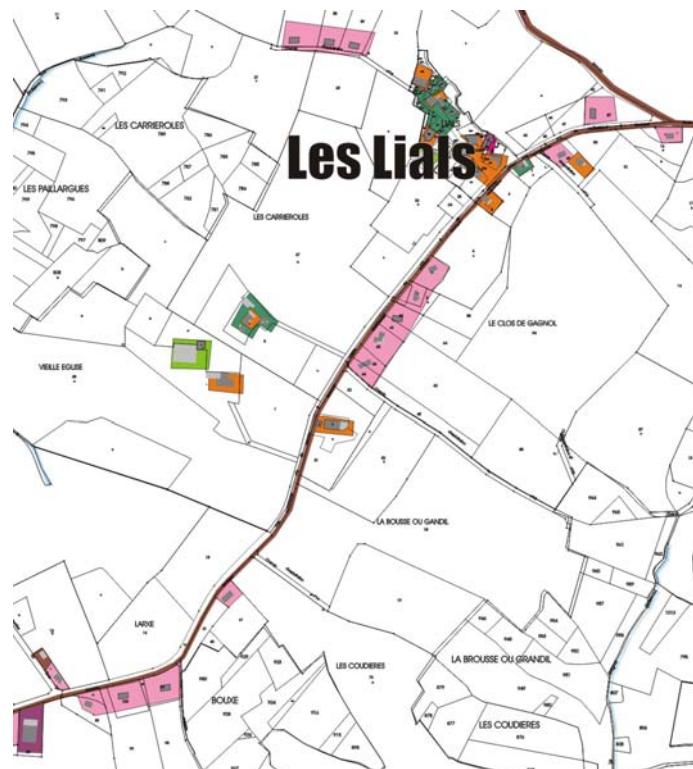
Ce hameau présente un regroupement de constructions traditionnelles et une église.

Les constructions anciennes sont alignées à la voie ou présentent un faible recul. Le front bâti est discontinu.

Des constructions récentes du type pavillon se sont implantées sur la crête le long des voies communales. Il n'y a pratiquement pas de continuité entre les différents sites urbains linéaires.

Le parcellaire est beaucoup plus large et les implantations sont complètement différentes.

Les vestiges d'un moulin sont présents au sud du hameau des Lials.





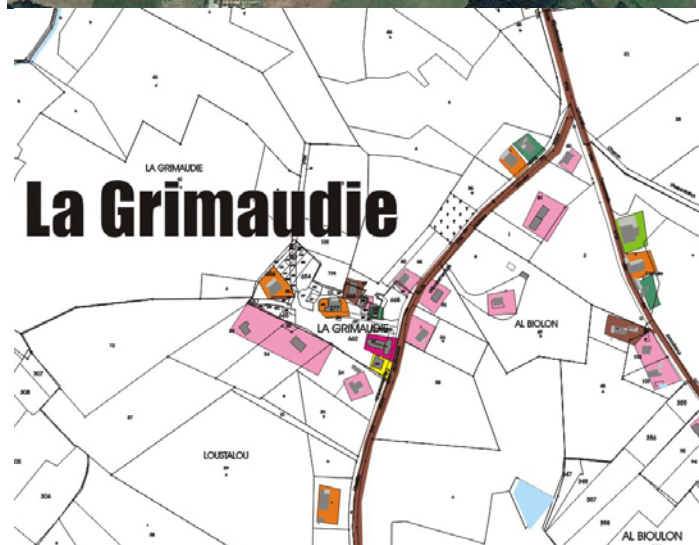
#### d. La Grimaudie

Ce hameau présente peu de constructions anciennes, mais il subsiste une église et un cimetière. Ce hameau traditionnel et historique est concerné par un patus : le patus est une ancienne notion désignant un ensemble de biens indivisibles, destinés à un usage commun.

Le terme vient probablement de la fonction de ces biens, qui étaient à l'origine, dans un hameau, l'espace autour des maisons où s'ébattait la basse-cour, les passages communs pour les animaux d'élevage des différents fermiers, ainsi que diverses installations partagées comme l'abreuvoir. Il se distingue notamment d'une cour par le fait que cette dernière est partie intégrante de l'espace privé et de l'architecture d'une habitation.

Depuis le XIII<sup>e</sup> siècle au moins, le patus faisait partie intégrante du lot attribué à un fermier par le seigneur, sans pouvoir ni être modifié, ni en être retiré. Ce lot comprenait généralement aussi l'hortus, parcelle dédiée au potager.

Ce hameau n'est pas identifiable par la densité ou la forme urbaine. L'urbanisation est trop disparate et diffuse. Seuls les espaces communs existants, l'église et le cimetière constituent l'identité de ce hameau.



### 3. Les extensions récentes

#### a. Le développement urbain de ces 20 dernières années

Les extensions récentes de la commune se sont essentiellement réalisées dans la suite de l'habitat existant :

- majoritairement au sein du bourg et à sa périphérie, notamment en nouveaux quartiers (lotissements, aménagements de loisirs, ...) ;
- au sein des hameaux (Bonnanech, Les Lials ...), de façon sporadique à proximité des petites unités de bâti notamment agricoles ou en nouveaux quartiers (Bouxe, Les Cendriers, Marnhiac, Janoutaous, ...).

Quelques maisons se sont implantées de façon plus sporadique à proximité de bâtiments plus anciens, dispersés sur le territoire communal, ou en petits regroupements formant de nouveaux quartiers (comme ceux établis aux Janoutaous, en bordure de la RD8 dans la vallée du Tescounet). Les maisons isolées sont également relativement nombreuses sur le territoire. Les routes constituent alors des lieux de cristallisation des maisons individuelles. Ces maisons isolées constituent un mitage<sup>11</sup> qui est pour l'instant circonscrit par le zonage du POS.

Dans l'histoire du développement urbain de Monclar-de-Quercy on est ainsi passé d'une urbanisation regroupée colonisatrice (villages, hameaux, unités agricoles) à une urbanisation plus rampante dispersée sur le territoire. Celle-ci reste pour l'instant limitée du fait de l'existence du P.O.S. et des zones constructibles. Mais l'accroissement de ce phénomène peut poser de nombreux problèmes :

- une consommation non négligeable d'espaces agricoles ;
- un paysage de maisons sans continuité visuelle avec les hameaux, renforcé par les longues lignes droites ;
- les équipements publics sont plus difficiles à planifier pour une population qui se disperse ;
- la multiplication des accès sur la route départementale et les problèmes de circulation liés à une dépendance quasi absolue de l'automobile pour la mobilité.

Le développement de l'habitat sur la commune est contenu actuellement par le P.O.S. en vigueur mais si son déploiement devait se poursuivre, des aménagements devraient être réalisés pour prévoir une bonne desserte de ces zones et assurer la sécurité.

#### b. Le pavillon : symbole de la rurbanisation <sup>12</sup>

Ces maisons individuelles constituent la majorité des bâtiments réalisés récemment. La vocation de ce type de bâti est exclusivement résidentielle.



Ces pavillons se construisent de manière spontanée sur un découpage parcellaire large et irrégulier, hormis dans les lotissements. Les maisons individuelles sont généralement isolées en retrait de la voie (retrait supérieur à la sablière) au milieu d'un jardin, la plupart du temps clôturé. Ce type de construction est bâti avec des matériaux modernes et peu traditionnels, souvent de plain-pied.

<sup>11</sup> processus d'urbanisation rampante de l'espace rural très souvent à l'écart des lieux déjà construits, Le mot évoque les trous aléatoires provoqués par les mites dans un tissu soit la consommation de l'espace et la dégradation du tissu de « qualité », qui est forcément et à priori le tissu agricole ou « nature »...

<sup>12</sup> Processus d'urbanisation rampante de l'espace agricole. L'espace rural reste dominant en surface mais la majorité de la population exerce des activités et un mode de vie urbaine.



**Les pôles de mitage devront continuer à être contenus afin de ne pas nuire aux secteurs naturels et au bourg. Les sites stratégiques et prioritaires pour le développement urbain de la commune seront déterminés afin de limiter les zones de contact avec les espaces naturels et la consommation des terres. Une continuité sera recherchée avec le village.**

#### 4. Les implantations agricoles

Les bordes composent un patrimoine traditionnel et rural important pour la commune, constitutif de son identité. Elles sont les constructions que l'on rencontre le plus fréquemment dans les hameaux, et les écarts.



Les fermes traditionnelles du XIX<sup>ème</sup> siècle sont dispersées sur le territoire, organisation territoriale due au fait que chacune possède son terroir agricole ; elles sont généralement implantées parallèlement à la voirie et orientées vers le sud.

Le bâtiment est généralement en rez-de-chaussée, bâti en brique cuite ou crue (les galets extraits des rivières étant parfois utilisés en matériau secondaire dans un appareil mixte où domine la brique). La technique du pisé est très peu présente. La toiture est généralement grande, de 2 à 4 versants modérément inclinés.

La cohabitation hommes/bétail sous le même toit a entraîné la réalisation des pièces agricoles en prolongement du logement. Un large porche s'ouvre souvent sur la partie agricole.

Les dépendances séparées sont généralement le fournil et le(s) hangar(s), le toit du hangar étant supporté par des piliers de briques ou des poteaux de bois, souvent sous forme de succession de porches. La taille imposante de certains bâtiments indiquent la richesse agricole du territoire à l'époque.

Ces constructions, autrefois vouées à la seule pratique agricole, sont aujourd'hui fréquemment réhabilitées et reconverties en habitations. La qualité de ces rénovations est souvent bonne. Peu de bordes restent abandonnées et inoccupées, certaines sont en mauvais état.



Les bâtiments et les hangars récents souvent agricoles, sont utilisés à but de stockage (matériels, fourrages...) ou d'abris pour le bétail (stabulations...)

Depuis les années 50, ils se sont multipliés dans la continuité et à proximité des fermes et s'insèrent difficilement dans le paysage. Ils sont imposants de par leur taille, et construits en matériaux non-traditionnels (tôle, contreplaqué...). Ils sont généralement construits à proximité des bâtiments d'exploitation préexistants.

**Certains bâtiments agricoles font partie du patrimoine de Monclar-de-Quercy. De nombreuses fermes anciennes ou bordes sont en bon état ou ont été réhabilitées. Peu d'entre elles sont dans un état dégradé et pourraient faire l'objet de réhabilitation.**

**Les bâtiments agricoles récents peuvent poser problème quant à leur intégration à l'environnement. Une amélioration qualitative ou une dissimulation des bâtiments pourrait être envisagée.**

## V. LES DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

### 1. La population monclaraise

En l'absence de données plus récentes disponibles, les graphiques et interprétations suivants sont basés sur le recensement de 2008.

#### a. Dynamique démographique

##### ❖ **Le canton de Monclar-de-Quercy**

Le canton de Monclar-de-Quercy suit l'évolution générale de l'arrondissement de Montauban qui voit sa population augmenter.

Évolution de la population dans le canton de Monclar-de-Quercy

|                    | 2008 | 1999  | 1990  | 1982  |
|--------------------|------|-------|-------|-------|
| Nombre d'habitants | 3710 | 3 060 | 2 709 | 2 477 |

Source : RGP INSEE 1999

Ainsi, entre les deux derniers recensements, le canton a gagné 650 habitants soit une augmentation de 17,5%.

Taux d'évolution dans le canton de Monclar-de-Quercy

|  | 1999-2008 | 1990-1999 | 1982-1990 | 1975-1982 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Taux d'évolution annuelle total</b> | 2,2%      | 1,36%     | 1,12%     | 0,87%     |
| - dû au solde naturel                  | -0,3%     | -0,16%    | -0,05%    | -0,17%    |
| - dû au solde migratoire               | 2,4%      | 1,52%     | 1,18%     | 1,03%     |

Source : RGP INSEE 1999

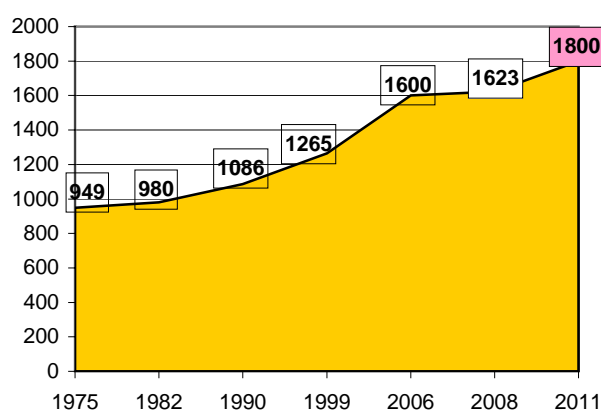
Ce canton abrite une population particulièrement âgée : près de 30 % de la population a plus de 60 ans contre près de 20 % sur l'ensemble de la région Midi-Pyrénées. Le solde migratoire positif compense le mouvement naturel et rend la tendance globale à l'augmentation de population.

##### ❖ **La population de Monclar connaît une forte croissance**

Monclar-de-Quercy est la 1<sup>ère</sup> commune du canton avec 1800 habitants et une densité d'environ 43 habitants par km<sup>2</sup>.

Elle représente plus de 43% de la population cantonale.

Évolution de la population de Monclar-de-Quercy



Source : RGP INSEE 2007 et données communales

Suite à une période d'évolution décroissante (jusqu'en 1975), Monclar-de-Quercy connaît désormais une évolution positive et plutôt rapide.

En effet, depuis 1975, la population est en augmentation, avec une hausse de 701 habitants (données communales).

Le taux de variation, entre 1999 et 2011, est en nette augmentation grâce aux nouveaux arrivants.



## Taux de variation de la population de Monclar-de-Quercy

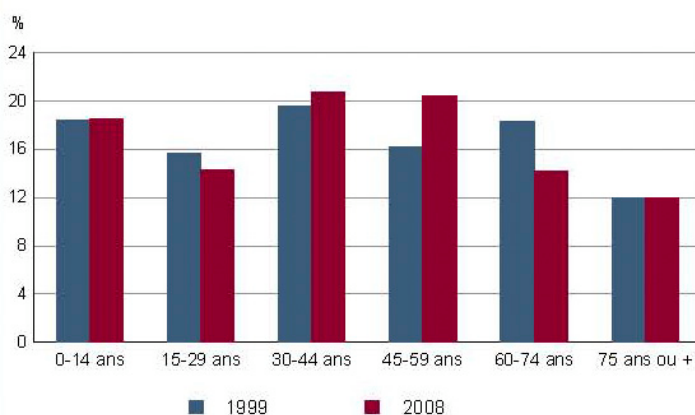
## POP T2M - Indicateurs démographiques

|  | 1968 à<br>1975 | 1975 à<br>1982 | 1982 à<br>1990 | 1990 à<br>1999 | 1999 à<br>2008 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | -2,8           | +0,5           | +1,3           | +1,7           | +2,8           |
| - due au solde naturel en %                      | -0,3           | -0,1           | -0,1           | -0,4           | -0,7           |
| - due au solde apparent des entrées sorties en % | -2,4           | +0,6           | +1,4           | +2,1           | +3,6           |
| Taux de natalité en ‰                            | 10,9           | 11,5           | 12,1           | 10,1           | 11,8           |
| Taux de mortalité en ‰                           | 14,0           | 12,6           | 12,8           | 14,3           | 19,1           |

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales - État civil.

Source : RGP INSEE 2008

## POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Cette évolution démographique positive est le résultat d'un solde migratoire positif.

Le solde migratoire est un « indicateur global d'attractivité » et la commune de Monclar-de-Quercy bénéficie actuellement d'une conjoncture locale plutôt favorable qui attire la population (proximité et attractivité de l'agglomération montalbanaise).

L'arrivée de nouveaux habitants contribue au renouvellement et au rajeunissement de la population. Cependant, on note un vieillissement de la population par la diminution de la tranche d'âge 15-29 ans et une forte augmentation de la tranche 40-59 ans. Ce phénomène indique une résidentialisation marquée.

Afin de garantir un développement durable, il est nécessaire pour la commune de Monclar-de-Quercy de favoriser un rajeunissement de sa population en adaptant une offre de logements plus diversifiée.

## synthèse

**Le poids démographique de Monclar-de-Quercy est important au sein du canton. La proximité et l'attraction exercée par l'agglomération montalbanaise constitue un contexte très favorable, permettant d'assurer actuellement la croissance de la population. Malgré cette dynamique, Monclar-de-Quercy montre une certaine tendance au vieillissement.**

**Afin de garantir un développement durable, il est nécessaire pour Monclar-de-Quercy de maintenir et de favoriser son rajeunissement, en adaptant par exemple l'offre de logements, en favorisant la création d'emplois ou en améliorant l'offre en équipements et en services de base.**

**Les Lois SRU et UH demande aux communes de s'orienter dans cette direction, en instaurant le principe de mixité sociale, qui incite les communes à accueillir une population plus diversifiée et plus représentative de la société française.**



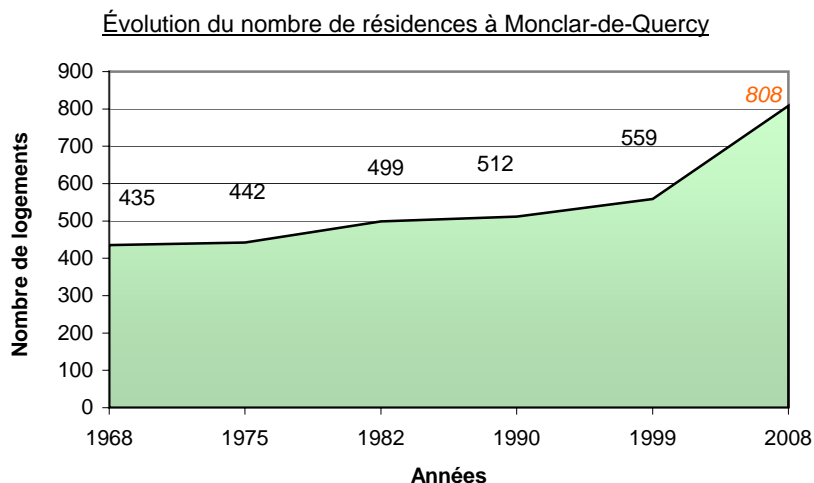
## 2. Le parc de logements

### a. Situation du logement

#### ❖ *Un parc en croissance*

Avec 808 logements, le parc de logements de la commune est en constante augmentation depuis 1968 (phénomène de rurbanisation) et semble s'accélérer ces dernières années (+249 logements entre 1999 et 2008).

L'urbanisation de ces dernières années est essentiellement pavillonnaire, avec un rythme moyen de 20 logements par an sur la période 2007-2011.



*Source : RP INSEE 2008*

#### LOG T2 - Catégories et types de logements

|  | 2008       | %            | 1999       | %            |
|--|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>                                  | <b>808</b> | <b>100,0</b> | <b>559</b> | <b>100,0</b> |
| Résidences principales                           | 649        | 80,4         | 467        | 83,5         |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 109        | 13,5         | 56         | 10,0         |
| Logements vacants                                | 50         | 6,2          | 36         | 6,4          |
| Maisons  | 721        | 89,2         | 498        | 89,1         |
| Appartements                                     | 80         | 9,8          | 33         | 5,9          |

*Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.*

On note une augmentation variable entre 1999 et 2008 :

- Les résidences principales : + 38%

Les résidences principales ont fortement augmenté avec 182 logements supplémentaires.

- Les résidences secondaires : +94,6%

L'attractivité touristique de Monclar-de-Quercy a engendré une forte augmentation des résidences secondaires (+53 logements supplémentaires) et notamment des mobile-home ou HLL.

- Les logements vacants : +38,8%

La proportion de logements vacants a légèrement diminué en proportion (6,2%) grâce à la réhabilitation d'habitations au sein du bourg.



### ❖ Le type de logement

Le parc de logement de la commune est composé principalement de maisons individuelles (89,2%). Le logement individuel (maison individuelle ou ferme) est le type de logement des résidences principales majoritaire sur la commune. Ce type d'habitations a toujours primé à Monclar-de-Quercy.

#### LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

|                                  |            |              | 2008                | Ancienneté moyenne d'eménagement en année(s) | 1999       |              |
|----------------------------------|------------|--------------|---------------------|--|------------|--------------|
|                                  | Nombre     | %            | Nombre de personnes |  | Nombre     | %            |
| <b>Ensemble</b>                  | <b>649</b> | <b>100,0</b> | <b>1 511</b>        | <b>16</b>                                    | <b>467</b> | <b>100,0</b> |
| Propriétaire                     | 476        | 73,3         | 1 136               | 20   | 302        | 64,7         |
| Locataire                        | 146        | 22,5         | 313                 | 8  | 117        | 25,1         |
| dont d'un logement HLM loué vide | 31         | 4,7          | 68                  | 9  | 22         | 4,7          |
| Logé gratuitement                | 27         | 4,2          | 62                  | 9  | 48         | 10,3         |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La part des propriétaires occupant est largement majoritaire (73%) et en augmentation. L'existence de logements locatifs (22%) facilite cependant l'installation de population ne pouvant accéder à la propriété. La commune dispose de 4,7% de logements locatifs sociaux en 2008, cette proportion, doit être conservée au sein de la commune.

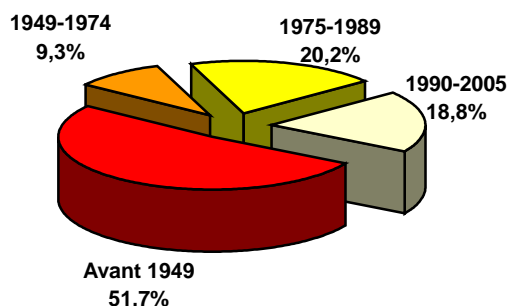
Une insuffisance de logements locatifs peut être une difficulté pour faciliter l'installation de populations plus jeunes qui n'ont pas les moyens financiers d'acheter de l'immobilier. Sur la commune, la part de logements locatifs représente près de 25% du parc des résidences principales, ce qui est plutôt important.

Toutefois en 2012, il a été recensé 60 logements sociaux (+29 par rapport à 2008) sur la commune :

- PLAI et PLATS : 6 logements
- PALULOS : 10 logements
- PLA : 44 logements.

### ❖ L'âge du parc

Date d'achèvement des résidences principales de  
Monclar-de-Quercy



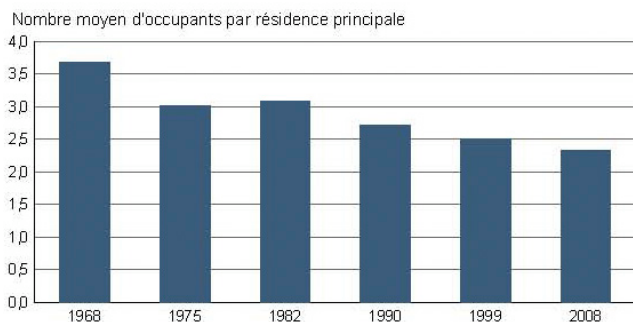
Source : RGP INSEE 2008

Le parc des résidences principales de Monclar-de-Quercy est en grande partie ancien avec près de 52% des édifices datant d'avant 1949. Le parc de logements réhabilités et réhabilitables reste par conséquent important au sein du village mais aussi sur l'ensemble du territoire communal au sein des hameaux traditionnels et de l'espace agricole.



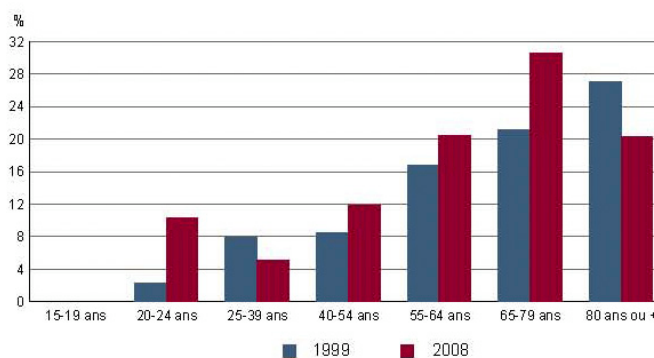
Composition des ménages de Monclar-de-Quercy

**FAM G1M - Évolution de la taille des ménages**



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

**FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages**



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le nombre moyen d'occupant par logement diminue depuis 1982. De 2,5 personnes par logement en 1999, l'occupation moyenne des logements est de 2,4 personnes par logement en 2008.

Le nombre de ménages composé de une à deux personnes est la catégorie la plus représentée à Monclar-de-Quercy soit près de 61% ; il est également en augmentation. Ceci correspondrait à la fois :

- à un jeune adulte ou une personne âgée ;
- à des jeunes adultes installés récemment en couple avec ou sans enfant, des familles monoparentales ;
- à des couples de personnes plus âgées dont les enfants ont quitté le domicile.

On note également la progression des familles de 3 et 4 personnes (familles avec enfants), correspondant souvent aux familles s'installant dans les nouveaux pavillons, mais en proportion, elles sont en diminution.

❖ **La taille des logements**

**LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces**

|                  | 2008       | %            | 1999       | %            |
|------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>  | <b>649</b> | <b>100,0</b> | <b>467</b> | <b>100,0</b> |
| 1 pièce          | 6          | 0,9          | 3          | 0,6          |
| 2 pièces         | 39         | 5,9          | 32         | 6,9          |
| 3 pièces         | 121        | 18,7         | 107        | 22,9         |
| 4 pièces         | 195        | 30,0         | 160        | 34,3         |
| 5 pièces ou plus | 289        | 44,5         | 165        | 35,3         |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

**LOG T4 - Nombre moyen de pièces des résidences principales**

|   | 2008 | 1999 |
|---|------|------|
| Nombre moyen de pièces par résidence principale | 4,5  | 4,3  |
| - maison  | 4,7  | 4,4  |
| - appartement                                   | 3,2  | 3,4  |

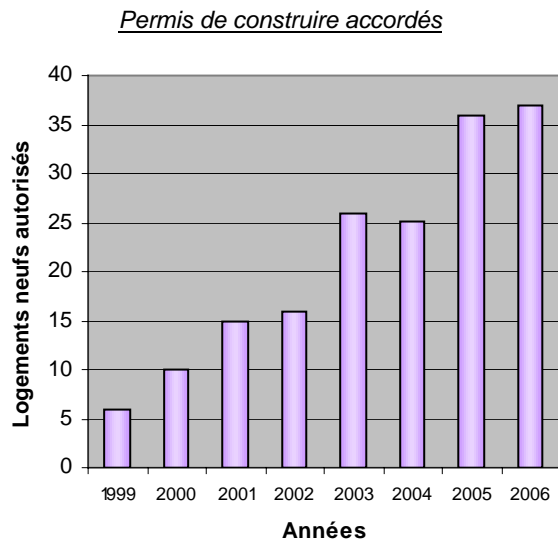
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La taille moyenne des logements augmente sur la commune. Les T5 et plus ont été les logements les plus construits entre 1999 et 2008.

Alors que la taille des ménages diminue, la taille des logements augmente. Monclar-de-Quercy doit conserver une diversité de taille des logements.

**b. Dynamique de la construction**

Les données relatives aux logements neufs autorisés témoignent de l'activité importante qu'enregistre la commune jusqu'en 2006. Le rythme s'accroît de façon significative ces dernières années.



Les logements autorisés sont le témoin de la demande de construction sur la commune. On en dénombre 171 sur la période 1999-2006, soit une moyenne d'environ 21 logements neufs par an.

Le rythme tend à augmenter ces dernières années.

Le nombre de constructions neuves (postérieures à 1999) représente environ 20% du parc de logements. Les logements sont essentiellement réalisés au sein des secteurs bâtis, ou en nouveaux quartiers (village - lotissements).

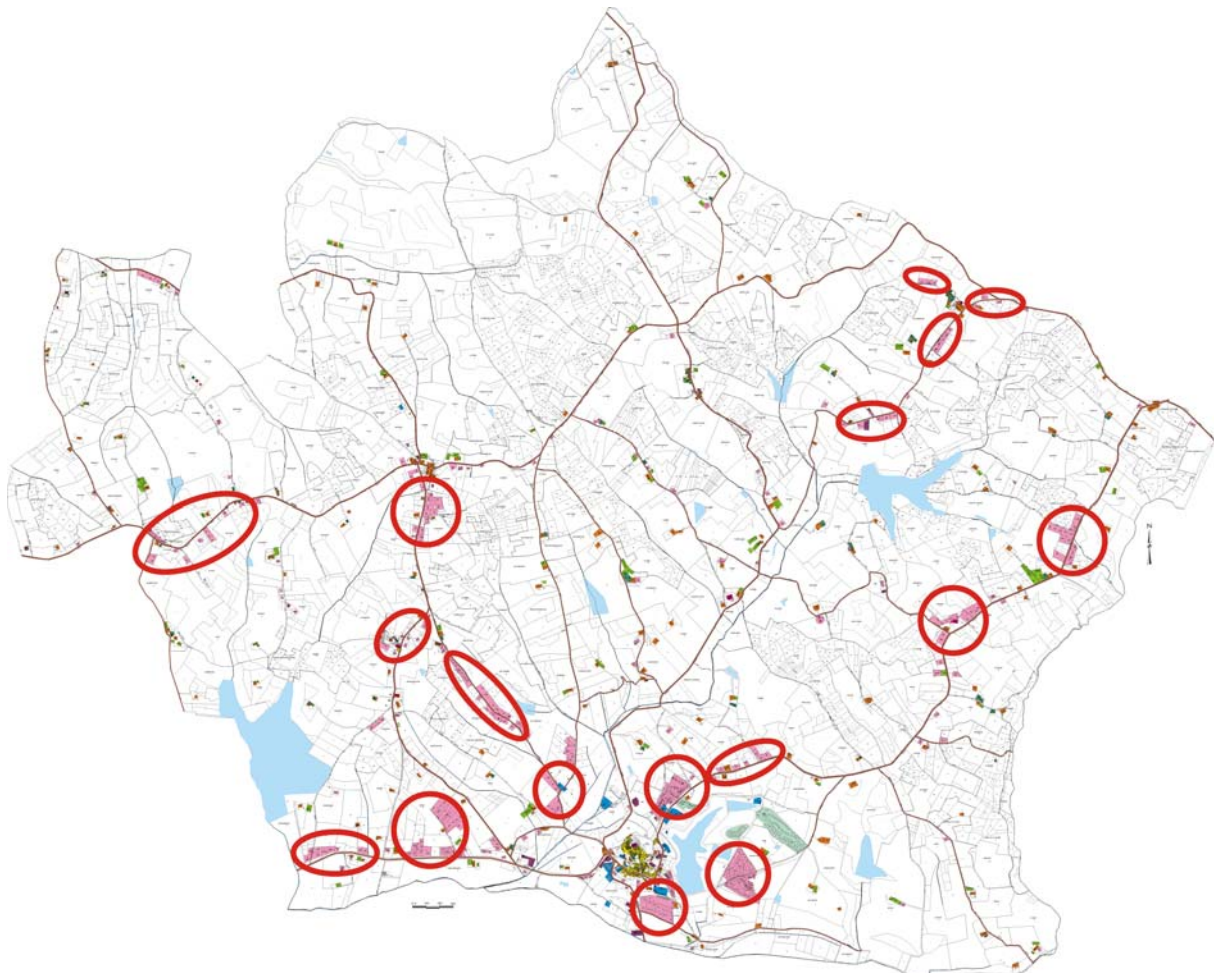
La demande d'autorisation de logements neufs concerne actuellement l'individuel et le lotissement.

La commune possède un certain pouvoir d'attraction résidentielle de par sa proximité de Montauban, de la qualité de son cadre de vie, de la qualité et du nombre de ses commerces et services.

Aujourd'hui, la réhabilitation de logements ou de bâtiments en habitation est un phénomène qui risque de se tarir dans les années à venir ; il reste une vingtaine à une trentaine de maisons réhabilitables sur le village de Monclar-de-Quercy. Alors, les candidats à l'installation à Monclar-de-Quercy devront construire leur logement.

Le nombre de demandes s'accroît actuellement. Les terrains disponibles risquent d'être insuffisants et de nouvelles zones d'accueil d'habitations doit être envisagée.

Les secteurs les plus prisés (cercles en rouge sur la carte ci-contre) de Monclar-de-Quercy pour la construction se situent sur les secteurs à proximité du centre du village (nouveaux quartiers) et des axes de communication principaux, en continuité avec le bâti ancien, ou au sein des petits hameaux classés en NB dans le POS.



Le parc ancien est en cours de réhabilitation depuis quelques années toutefois l'accueil de nouveaux habitants et le phénomène de décohabitation est possible grâce à la construction de logements neufs. Le parc de logements de la commune a augmenté de près de 44 % en 10 ans.

L'offre récente en logement a été diversifiée sur le territoire avec notamment une opération de 20 logements PLA dans le village. Si cette caractéristique devait se poursuivre, elle pourrait favoriser le parcours résidentiel de jeunes ménages sur la commune et le fonctionnement durable des équipements.

La gestion de l'urbanisation et de l'habitat est donc enjeu majeur de la commune de Monclar-de-Quercy.

La loi SRU a fixé de nombreux objectifs en matière d'habitat, dans une optique de développement durable et cohérent du territoire. Le diagnostic réalisé en matière de logements permet d'ores et déjà de tirer un bilan sur l'adéquation entre le développement observé sur la commune, et les objectifs déterminés par la loi :

- *la loi préconise la recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels. Le renouvellement urbain à Monclar-de-Quercy est déjà amorcé, avec la réhabilitation d'une partie des bâtiments vacants et anciens. La commune a son parc ancien en grande partie réhabilité, l'accueil de nouveaux habitants peut maintenant se réaliser essentiellement par la création de logements neufs.*
- *la loi tend à instaurer une certaine mixité sociale, qui doit favoriser le droit au logement pour tous et la cohésion sociale, y compris dans les petites unités urbaines. Monclar-de-Quercy doit ainsi assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité (taille, forme urbaine). Le parc locatif aidé existe mais sa proportion actuelle (8% du parc) doit être conservée pour soutenir une diversification de la population.*

### c. Le bassin de services de Monclar-de-Quercy et la population active

#### ❖ *L'emploi sur la commune*

Monclar-de-Quercy appartient à la zone d'emploi de Montauban qui rassemblait 79 925 emplois en 2008.

Selon les dernières études de l'INSEE, les campagnes de Midi-pyrénées ne se dépeuplent plus beaucoup, elles restent organisées autour d'un système hiérarchisé de village, bourg, petites villes... qui se répartissent des rôles complémentaires. L'analyse de l'emploi et l'étendu de la zone où se recrutent les travailleurs permettent de faire apparaître une organisation du territoire où émergent des zones liant de fortes relations : les bassins de services. Ainsi, la commune au centre de cette zone provoque une forte attraction des communes environnantes. Ces communes rurales en sont dépendantes du point de vue des services mais aussi de l'emploi.

Monclar-de-Quercy accueille de nombreuses activités économiques. Elle se situe au sein du bassin de services intermédiaires<sup>13</sup> dont elle est le pôle ; et elle est également proche des bassins de services de Montauban et de Gaillac (côté Tarn). Elle attire ainsi les habitants des communes environnantes par l'emploi et les services.

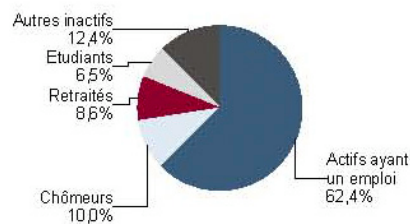
<sup>13</sup> Ils sont définis à partir de la présence sur le territoire d'une commune de commerces et d'équipements de services (9 des 16 services intermédiaires) et de l'attraction qu'exercent ces services sur les communes environnantes.

**EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans**

|   | 2008      | 1999      |
|---|-----------|-----------|
| <b>Nombre de chômeurs</b>               | <b>96</b> | <b>61</b> |
| Taux de chômage en %                    | 13,9      | 13,3      |
| Taux de chômage des hommes en %         | 9,7       | 14,3      |
| Taux de chômage des femmes en %         | 18,7      | 11,9      |
| Part des femmes parmi les chômeurs en % | 62,4      | 39,3      |

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

**EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2008**



Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

La population active représente 72,5 % de la population totale. Ce chiffre est en augmentation depuis 1999 (63,8%).

Le taux de chômage est assez important (13,9%), il a augmenté légèrement depuis 1999. Ce taux est supérieur à la zone d'emploi de Montauban (11,9%) en 2008.

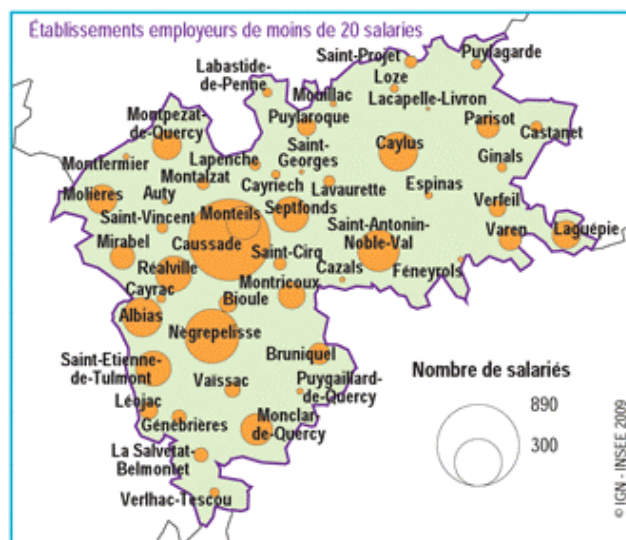
L'activité dominante des habitants du bassin d'emploi de Montauban n'est plus l'agriculture. Sur la commune de Monclar le nombre de personnes travaillant dans l'agriculture a diminué de plus de 34% depuis 1990. Ainsi en 1999, 4,8% de la population active exerçait dans l'agriculture. La majorité des emplois se concentre désormais dans le secteur tertiaire, avec près de 71,4% des actifs, qui regroupe l'ensemble des activités relevant du commerce et des services.

Le secteur secondaire, réunissant toutes les activités liées à l'industrie et à la construction, représente près de 13,2% des emplois.

Le nombre important d'ouvriers et d'employés marque la dépendance de Monclar-de-Quercy vis-à-vis du bassin d'emploi montalbanais, ces professions ne pouvant être exercées qu'en partie sur la commune. En effet, une grande partie des ouvriers travaille ainsi dans l'industrie sur l'agglomération montalbanaise, et les employés dans les centres administratifs et d'activités du chef-lieu de canton et d'arrondissement.

**Une forte présence des très petites entreprises sur l'ensemble du territoire**

Répartition des effectifs salariés en fonction de la taille des établissements



Source : Insee - Clap 2006 hors Agriculture et Défense

La part des artisans et des commerçants représente 1,9% et cette catégorie professionnelle est en très forte diminution (- 50%). On note également une progression des salariés (+27, 9%). Depuis 1982, le poste ayant connu la plus importante baisse reste celui lié à l'agriculture (-51,6%).

**ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone**

|   | 2008       | %            | 1999       | %            |
|---|------------|--------------|------------|--------------|
| <b>Ensemble</b>   | <b>603</b> | <b>100,0</b> | <b>399</b> | <b>100,0</b> |
| Travaillent :   |            |              |            |              |
| dans la commune de résidence  | 208        | 34,6         | 192        | 48,1         |
| dans une commune autre que la commune de résidence                              | 394        | 65,4         | 207        | 51,9         |
| située dans le département de résidence   | 282        | 46,8         | 154        | 38,6         |
| située dans un autre département de la région de résidence                      | 102        | 16,9         | 47         | 11,8         |
| située dans une autre région en France métropolitaine                           | 9          | 1,5          | 5          | 1,3          |
| située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger) | 1          | 0,2          | 1          | 0,3          |

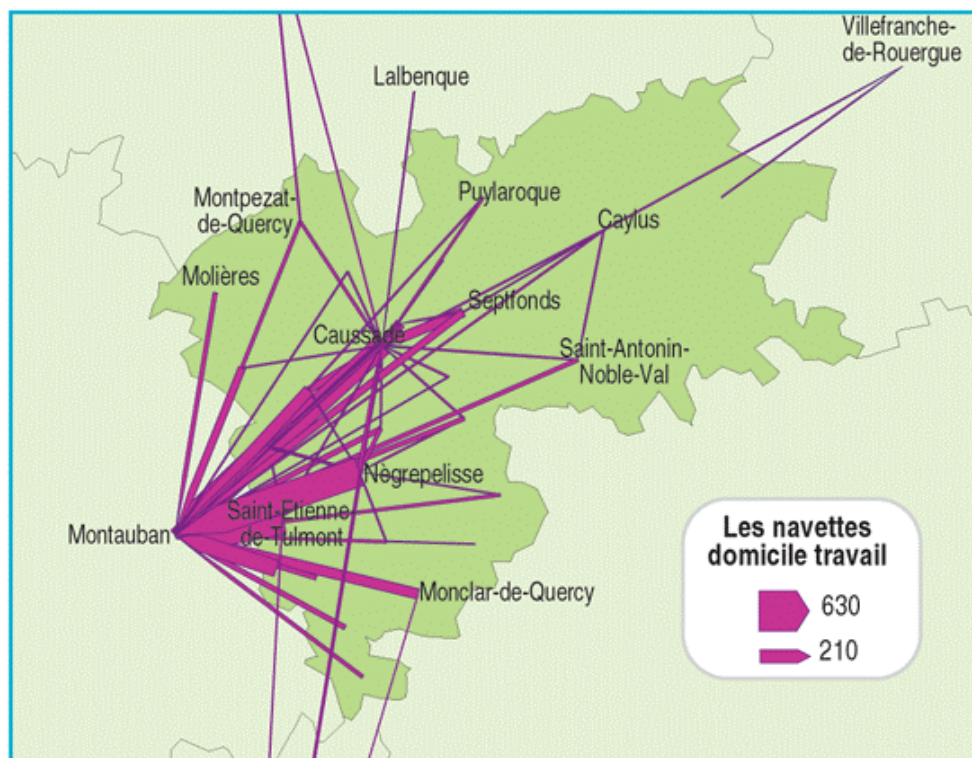
Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Le nombre d'emplois occupés et la concentration de l'emploi est en baisse depuis 1999. En Tarn-et-Garonne, près de 65% des actifs vivent et travaillent dans des communes différentes. La concentration des emplois et la nécessité de se déplacer vers une autre commune pour aller travailler font croître le nombre de navettes domicile-travail.

Sur Monclar-de-Quercy, environ 65% de la population active travaille hors de la commune (dont 46% dans le département, 17% hors département), le reste de la population active travaillant sur la commune.

**Déplacements domicile-travail : la ruée vers l'ouest**

Principaux mouvements domicile-travail en 2004



Sources : Insee - DADS 2004 - FPE 2004

La majorité va travailler à Montauban. Toulouse reste un pôle d'emploi important pour les habitants de la commune. Le moyen de transport est principalement l'automobile.

**Monclar-de-Quercy est une commune résidentielle, composée d'actifs effectuant pour une part des déplacements domicile-travail vers les concentrations d'emplois. Mais, pôle d'un bassin de services, elle offre cependant un certain nombre de possibilités d'emploi sur la commune, notamment agricoles, de commerces et de services.**

**Comme beaucoup de communes résidentielles, la croissance démographique de Monclar-de-Quercy est en partie tributaire du dynamisme du bassin d'emploi montalbanais. La révision du PLU est l'occasion pour la commune d'inciter à la création d'emplois sur son territoire pour rééquilibrer le rapport domicile-travail.**

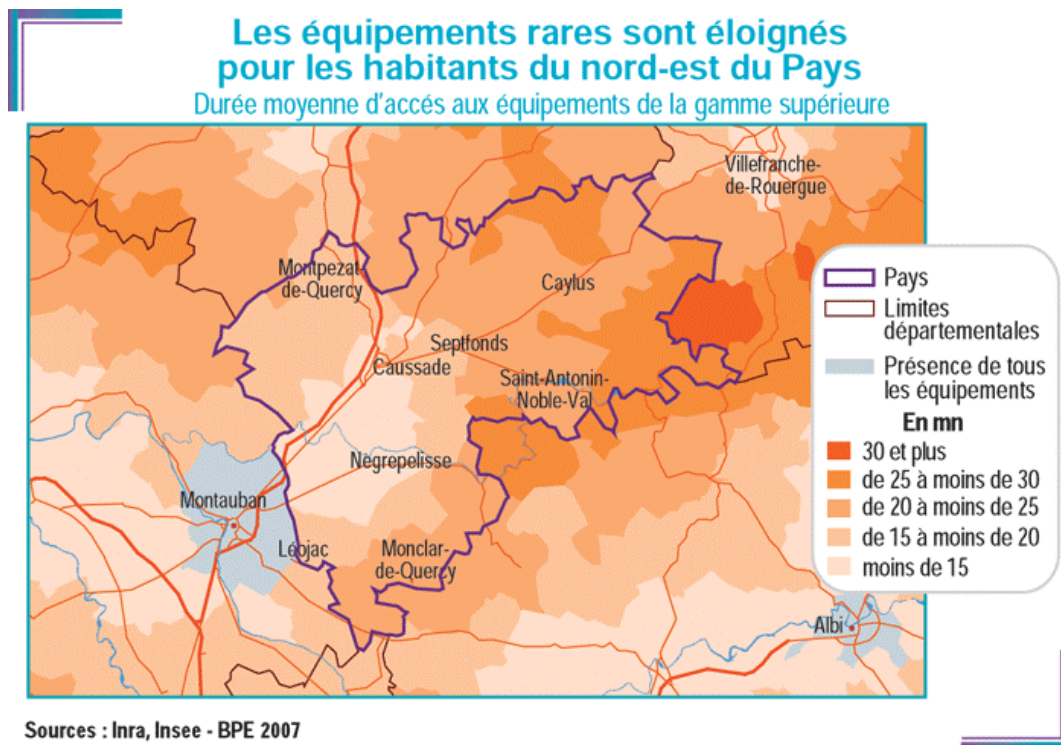
## VI. L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET LES EQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE DE MONCLAR-DE-QUERCY

La commune de Monclar-de-Quercy possède une large gamme de services, commerces et artisans sur son territoire. L'essentiel de ceux-ci se concentre dans le centre de la ville. L'analyse de l'activité commerciale est basée sur une grille de valeurs Insee qui détermine les gammes d'équipements des communes. L'échelle utilisée est la suivante :

- gamme minimale (bureau de tabac, alimentation générale...)
- gamme de proximité (bureau de poste, pharmacie...)
- gamme intermédiaire (droguerie, collège...)
- gamme supérieure (laboratoire d'analyses médicales, cinéma...)

Selon cette échelle, Monclar-de-Quercy possède des services relevant des 4 gammes précitées.

Selon l'INSEE, la commune de Monclar-de-Quercy compte 16 équipements sur les 19 équipements essentiels les plus courants (certains en nombre) ; par conséquent, l'éloignement moyen d'un habitant de la commune de Monclar-de-Quercy aux équipements les plus courants est nul. Toutefois, la distance d'éloignement pour les équipements de la gamme supérieure (exemple : collège) est de 20-25 minutes (Montauban).



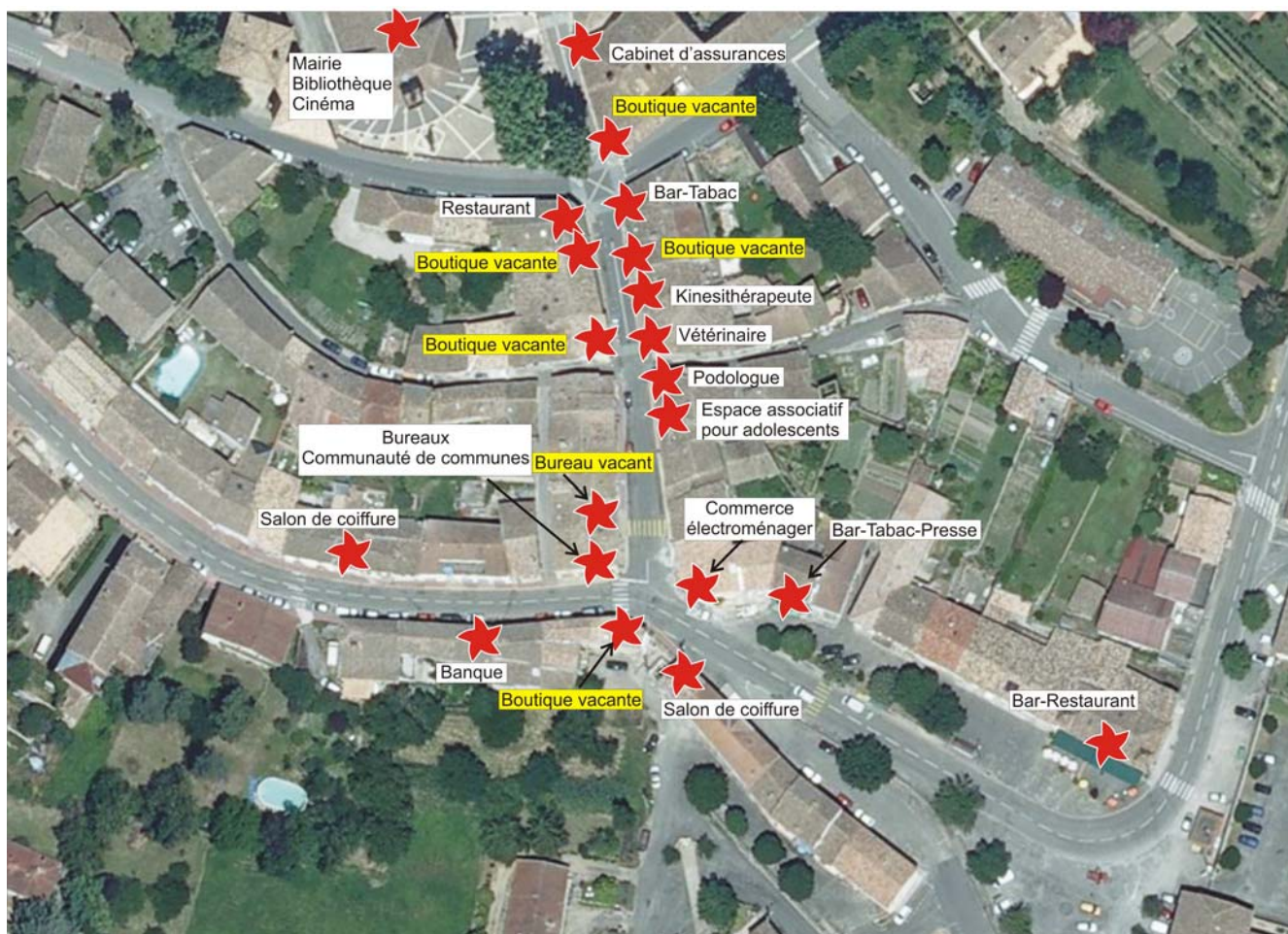
## 1. Les commerces et les services

Monclar-de Quercy dispose de nombreux commerces et services, de base et de proximité, mais également quelques services intermédiaires et de gamme supérieure :

- **Les services liés au milieu médical** sont très bien représentés avec un cabinet médical, une pharmacie, des infirmières libérales, des masseurs kinésithérapeutes, un pédicure-podologue et un cabinet vétérinaire, un service d'ambulances. La commune compte également une maison de retraite, un centre médico-social et un centre de remise en forme.
- **Les commerces** : un centre commercial multiservices, une boulangerie- pâtisserie, une boulangerie biologique, trois café-bar (dont deux faisant restaurant, un loto-tabac-journaux), un café-bar-tabac-restaurant, un restaurant pizzeria snack, une entreprise funéraire, un commerce ambulancier de confection, un magasin d'électroménager, un négoce ambulancier de produits ménagers, quatre coiffeurs, deux brocanteurs, un photographe, deux entreprises de prestations informatiques, une entreprise de décoration d'intérieur, un fromager, une esthéticienne à domicile.
- **Les services à la personne** : cabinets d'assurances, 2 banques (dont la Poste), un cinéma, un notaire, un détective privé, une auto-école.
- **Les services de transport** : une entreprise de transport de voyageurs, une entreprise de transports de marchandises.

Les activités commerciales et de services se concentrent principalement sur 2 pôles :

- Le cœur du village composé de boutiques traditionnelles. Elle sont principalement regroupées (une quinzaine) Avenue du Colonel Raynal et Grande Rue du 8 mai 1945. Certaines boutiques se sont déplacées vers le nouveau pôle commercial, ce qui a provoqué la vacance de quelques locaux commerciaux traditionnels.



- Le nouveau pôle commercial Quercy Vert à l'entrée ouest de Monclar à proximité du supermarché. La commune de Monclar a fait le choix en 2009 de créer ce nouveau pôle commercial car l'accès au service est un aspect important de la vie quotidienne des habitants d'un territoire.

Il est indispensable que les Monclarais aient un accès à un ensemble de services à proximité de leur lieu d'habitation. Avant la construction du pôle commercial Quercy Vert, le commerce à Monclar déperissait au sein du village. L'activité commerciale était beaucoup moins dynamique. Le tissu économique semblait en perte de vitesse au sein de la commune. Les locaux commerciaux du village étaient de moins en moins adaptés aux besoins et aux pratiques de la clientèle (stationnement insuffisant) et du commerce moderne :

Les fonds de commerces sont de moins en moins repris et quelques activités existantes souffrent de l'exiguïté de leurs locaux.

A terme la commune risquait de perdre son rôle de bassin de services.

Peu à peu, les habitants et les touristes de la commune devenaient dépendants d'autres bassins de vie ou d'agglomération comme Montauban qui offrent un niveau d'équipement plus important et rapide d'accès.

Alors que :

- la commune ambitionnait d'accroître sa population,
- Le commerce bénéficiait d'un potentiel de marché important conforté par les touristes et les résidents de la zone de chalandise

les équipements commerciaux ne semblaient plus suivre la progression démographique,

L'insuffisance d'équipements multiplie les déplacements, engendre de l'insatisfaction et peut déboucher sur l'évasion des populations les plus mobiles et l'enclavement des plus précaires.

Afin d'inverser ce phénomène, la municipalité a souhaité regrouper les activités commerciales en 1 pôle commercial<sup>14</sup> dynamique et facile d'accès à proximité du supermarché. Celui-ci aura un effet locomotive pour l'ensemble des activités commerciales s'implantant à proximité. Le regroupement d'activités commerciales apportera à la clientèle de la zone de chalandise une offre plus complète et répondant aux attentes de la clientèle en terme de confort d'achat et d'assortiment.

La commune a bâti un bâtiment enveloppe vendu par lots à aménager par les futurs acquéreurs. En regroupant ces activités sur un même pôle, la commune souhaite saisir l'opportunité d'améliorer l'accessibilité aux commerces par 2 aires de stationnement mutualisées (existante et nouvelle).

Le pôle commercial propose de nombreux commerces et services :

- Pharmacie
- Laverie
- Pizzeria à emporter
- Institut de beauté
- Boulangerie-salon de thé
- La Poste
- Cabinet d'infirmières
- Dentiste
- Orthophoniste

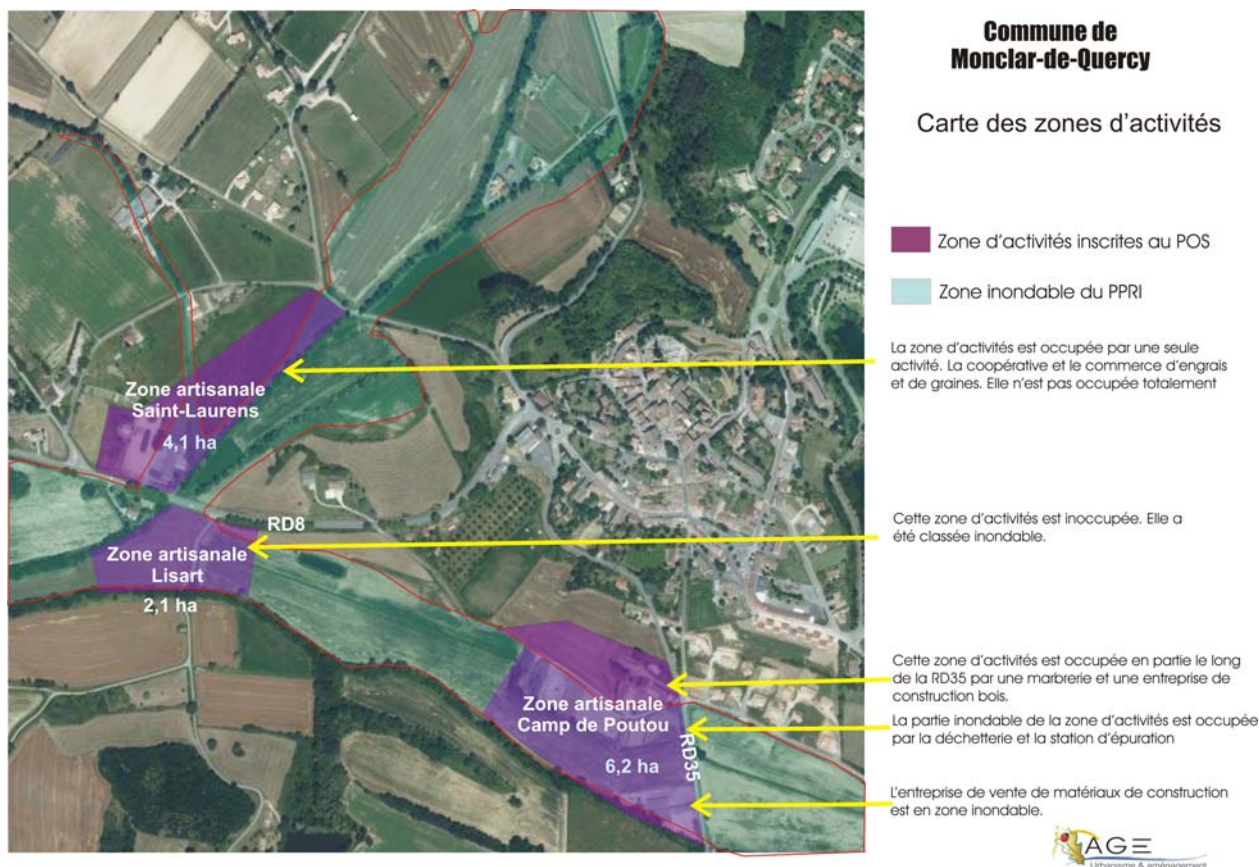


## 2. Les sites d'activités

Les activités artisanales sont assez dispersées sur le territoire communal.

Toutefois 3 zones à vocation économique existent sur le territoire communal. Les 3 sont concernées par le PPRI du Tescounet et du Gagnol qui grèvent des activités existantes et certaines parties des zones d'activités. 2 zones (Saint-Laurens et Camp de Poutou) sont occupées en partie voir carte ci-contre :

<sup>14</sup> Un pôle commercial est un regroupement de magasins proches les uns des autres.



- **Les activités artisanales** : deux garages dont une station-service, deux entreprises de maçonnerie/bâtiment, deux entreprises de travaux publics, deux menuisiers charpentiers, un menuisier ébéniste, un plâtrier, un électricien, un électricien/plombier/carreleur, un électricien/plombier/chauffagiste, une entreprise de services (travaux divers), deux plombiers-zingueurs-chauffagistes, une entreprise de ramonage-petits travaux, un marbrier, une entreprise de vente de matériaux de construction...
- **Les activités liées au monde agricole** : une graineterie-engrais (Point Vert), quatre entreprises de travaux agricoles, deux entreprises de travaux forestiers, deux entreprises des travaux publics, une entreprise de production de produits fermiers, une vente de produits bio autruche, une vente de conserves canards-oies-foies gras, une entreprise d'artisanat agricole.

### 3. L'activité touristique

La création et l'aménagement du lac au pied du bourg de Monclar génère une activité touristique qui tend à se développer. Monclar-de-Quercy a reçu le label de Station Verte de Vacances et les équipements touristiques de la commune et du secteur ont reçu des investissements supplémentaires.

#### a. Hébergement

La commune dispose d'une grande variété d'hébergement touristique sur son territoire. La capacité d'hébergement actuelle est de :

- × 11 chambres et 22 lits à l'Hostellerie des Lacs
- × 12 chalets soit 85 lits en gestion communale « Chalets Alizés, Garennette et Plein Sud ».
- × 3 chalets soit 36 lits en gestion intercommunale à La Gerbière
- × 12 chalets soit 72 lits en gestion privée au Hameau des Templiers
- × 56 lits couchettes au gîte de groupe du Train de Nuit du Lac
- × 30 chalets soit 120 lits en gestion privée au Hameau du Lac (Hameau de Miel)
- × 85 chalets soit 344 places en gestion privée au Hameau du Lac
- × 25 emplacements dans le camping municipal.

A cela, il convient d'ajouter les hébergements privés épars sur la commune (30 à 50 lits dans 4 ou 5 gîtes).



La commune dispose d'une capacité totale d'hébergement de 700 places environ.

#### b. Restauration

La communauté de Communes de Monclar-de-Quercy compte 4 restaurants, dont l'Hostellerie des lacs, classé restaurant de tourisme.

#### c. Une base de loisirs

La commune de Monclar dispose d'une activité touristique principalement estivale.

Elle dispose d'une base de loisirs de 50 ha composée de trois lacs dans un cadre reposant et agréable offrant des activités spécifiques à chacun :

- le grand lac : pêche, canotage, voile ;
- le petit lac : pêche ;
- le lac intermédiaire : baignade, pédalos, jeux aquatiques ...

La commune a recouvert les bassins des piscines (1 bassin adultes et 1 pataugeoire) afin de porter la période d'ouverture des lacs à une saison de 5 ou 6 mois (d'avril à octobre).

Pour l'été 2010, la baignade « naturelle » en eau stagnante a été remplacée par un ensemble balnéaire en eau contrôlée (dans un souci de mise en conformité avec les nouvelles exigences sanitaires européennes).

#### d. Randonnée et balades

Des sentiers de petites randonnées de village seront en place dès cette année avec relais sur le train touristique, en convergence autour des lacs et de l'ancienne butte féodale.

Une activité de tourisme équestre s'est également implantée sur la commune.

## 4. Les équipements publics ou collectifs

Monclar concentre dans le village des équipements publics, qui maintiennent à la fois l'animation de la commune, marquent le centre de l'espace communal par des équipements structurants et apportent à la population des services de base nécessaire.

La commune de Monclar-de-Quercy est bien équipée pour sa taille.

#### a. L'enseignement

Monclar-de-Quercy dispose d'une école publique comprenant 6 classes de maternelle et de primaire (environ 130 enfants) avec un restaurant (CLAE).

Une école privée accueille une centaine d'enfants, en 3 classes de primaire et une classe de secondaire ; l'aménagement du 1<sup>er</sup> étage permettrait de dégager de l'espace disponible. Les possibilités scolaire sur la commune correspondent à une population de 530 enfants, sur divers niveaux. Il est à noter qu'une trentaine d'enfants résidant dans le Tarn sont scolarisés à Monclar-de-Quercy.

Concernant l'enseignement du second degré, les collégiens de la commune doivent se rendre au plus près à Montauban ou à Négrepelisse. Les lycées les plus proches sont ceux de Montauban (lycées d'enseignement général et technologique publics et privés, lycée agricole). Le transport scolaire est assuré par les bus du Conseil Général (école publique, école privée).



## b. La mairie, les équipements sociaux, sportifs et culturels



La mairie se situe dans la partie centrale du village, au bord de la place qui porte son nom. Ce bâtiment relativement imposant dispose d'une qualité architecturale s'insérant très bien au sein du village ; sa rénovation et sa mise en valeur en font un bâtiment remarquable au sein du village. Ce bâtiment accueille en son sein une bibliothèque et un cinéma.

Une crèche intercommunale a été construite en 2011 à proximité du pôle commercial du Quercy Vert. La salle polyvalente (Grand Hall du Lac) et la salle des fêtes et des lotos accueillent de nombreuses manifestations locales.

Les équipements sportifs sont nombreux : stade de foot, stade de rugby, terrains de tennis (Monclar tennis-club), boulodrome ; la base de loisirs propose piscine, mini-golf, tennis, jeux, barbecues ... et le petit train. Il faut également compter les aménagements pour les sports équestres (aire de jeu, carrière équestre) qui accueillent notamment la Fête du Cheval. De nombreuses associations sportives animent ces équipements (Pétanque, unions sportives, tennis club, gymnastique club équestre, ...).

La commune compte également de nombreuses associations concernant la vie culturelle (comités d'animation, activités manuelles, cinéma, bibliothèques, chorale, animations folkloriques, ...) et sociale (anciens combattants, parents d'élèves, ...).

L'Office de tourisme de la Région de Monclar complète les nombreuses associations présentes sur la commune, accueillant visiteurs de passage et vacanciers.

En terme de loisirs, on constate l'importance de l'activité cynégétique (association de chasse, association de pêche). La qualité et la prépondérance des espaces naturels et agricoles ont permis de préserver de nombreuses espèces.

## d. Les églises



En milieu rural, les équipements religieux constituent un élément fort et structurant à la fois pour l'organisation urbaine, mais surtout pour la vie des habitants. Ils sont un lieu de rencontre, de regroupement et d'animation qui participent à l'activité du village.

La commune comprend l'église principale, église paroissiale de l'Assomption, mise à mal à la révolution et reconstruite en 1880 ; elle constitue le point de repère principal au sein du village.

La commune compte également de nombreuses petites chapelles éparpillées sur le territoire : église Saint-Martin (« Chouastrac »), église Saint-Saturnin (« Marnhac »), église de Saint-Blaise, église de Saint-Laurent, église de Saint-Michel-des-Lials.

## d. Les équipements techniques et officiels

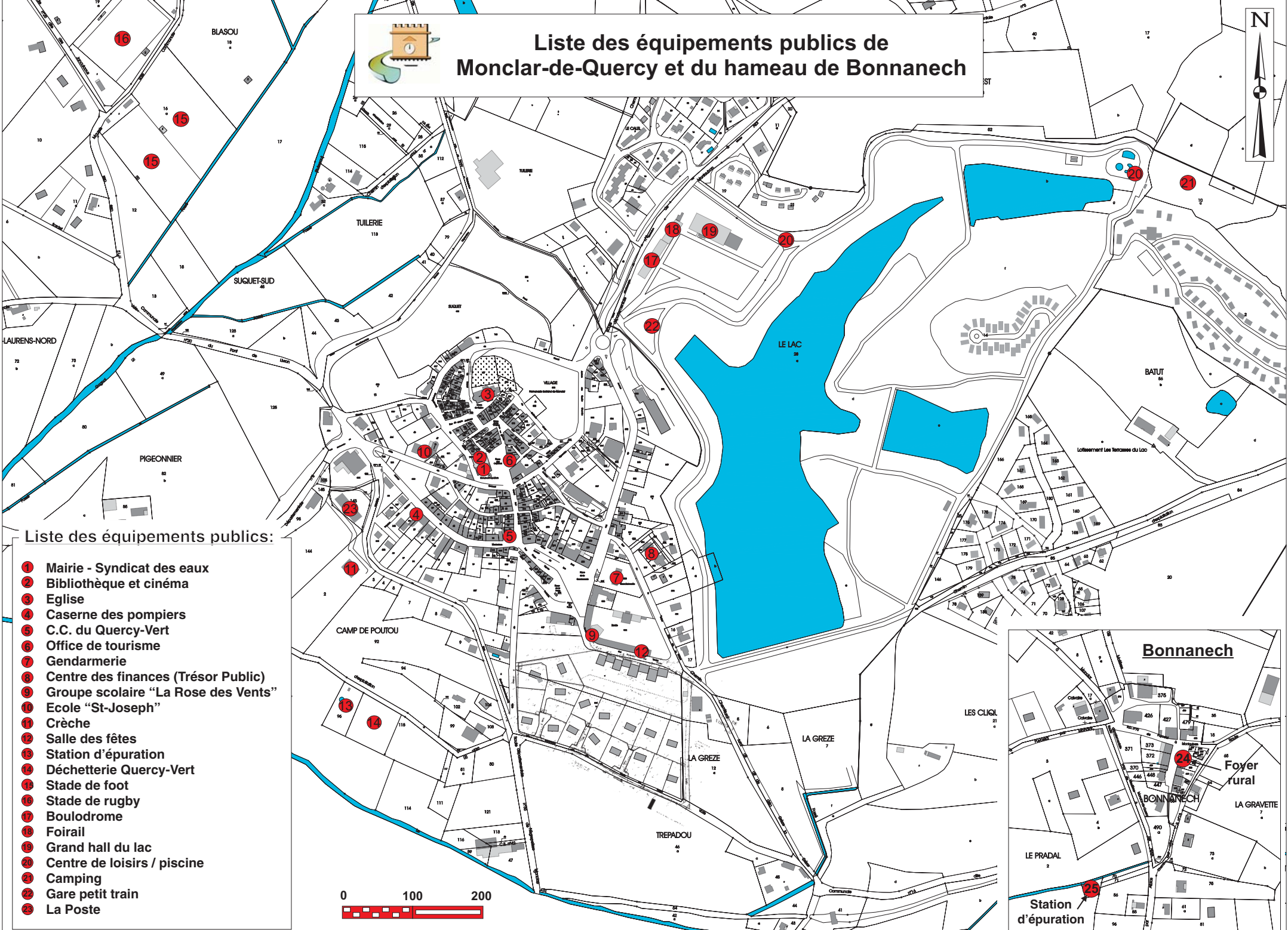
La commune dispose de nombreux équipements :

- d'un cimetière implanté au cœur du village.
- d'une caserne de pompiers
- d'une gendarmerie
- Un centre de trésor public.
- Une usine d'eau potable captant les eaux du Gagnol
- Une station d'épuration pour le village
- Une station d'épuration pour le hameau de Bonnanéch
- Une déchetterie



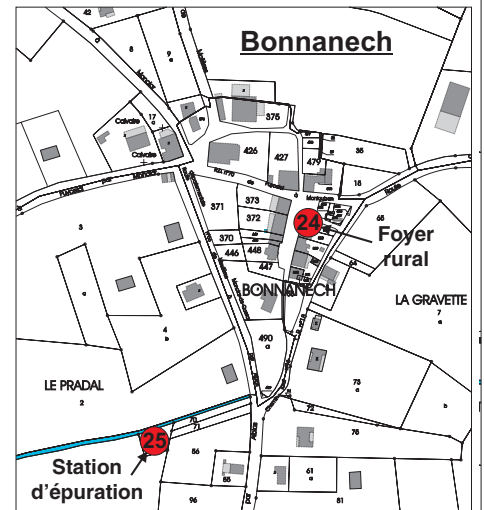


# Liste des équipements publics de Monclar-de-Quercy et du hameau de Bonnanech



## Liste des équipements publics:

- ① Mairie - Syndicat des eaux
- ② Bibliothèque et cinéma
- ③ Eglise
- ④ Caserne des pompiers
- ⑤ C.C. du Quercy-Vert
- ⑥ Office de tourisme
- ⑦ Gendarmerie
- ⑧ Centre des finances (Trésor Public)
- ⑨ Groupe scolaire "La Rose des Vents"
- ⑩ Ecole "St-Joseph"
- ⑪ Crèche
- ⑫ Salle des fêtes
- ⑬ Station d'épuration
- ⑭ Déchetterie Quercy-Vert
- ⑮ Stade de foot
- ⑯ Stade de rugby
- ⑰ Boulodrome
- ⑱ Foirail
- ⑲ Grand hall du lac
- ⑳ Centre de loisirs / piscine
- ㉑ Camping
- ㉒ Gare petit train
- ㉓ La Poste



**La commune présente un niveau d'équipement relativement important et intéressant pour la population présente sur le territoire.**

## 5. L'agriculture

La commune de Monclar-de-Quercy appartient à la région agricole «Bas-Quercy de Monclar». Le territoire agricole se situe au sein des coteaux dits »Coteaux de Monclar ». Le territoire comprend de nombreuses parties boisées. Les quelques parties boisées, en majorité sur les talus inter-terrasses, occupent une faible proportion du territoire du territoire communal.

La superficie agricole utilisée (SAU) totale couvre une superficie de 1 861 ha, exploitée par les exploitants essentiellement communaux. La SAU communale représente quant à elle 1 985 ha (soit près de 52% du territoire). Cette activité est importante sur le territoire et reste une des principales caractéristiques de Monclar-de-Quercy.

Conséquence de sa situation naturelle, la commune est classée en « zone défavorisée simple » et dans la zone bénéficiant des aides européennes au titre du programme de développement des régions en difficulté structurelle (objectif 2 – 2000/2006)<sup>15</sup>. Ces différents classements permettent aux agriculteurs de bénéficier de subventions sur certains investissements financiers.

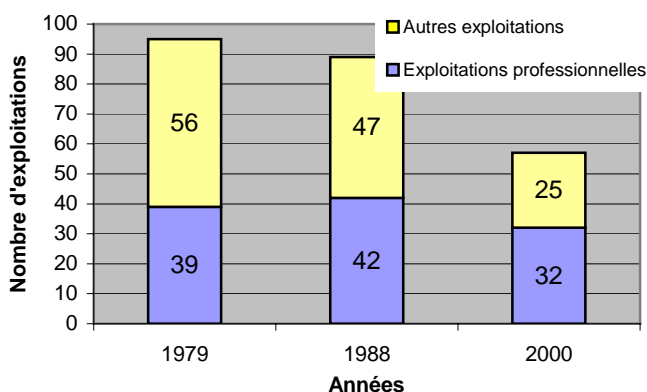
### a. Les exploitations agricoles

Une carte localise les exploitations existantes sur le territoire.

Le recensement agricole 2000 indique au total 57 exploitations agricoles avec le siège d'exploitation sur la commune – 33 ont été relevées lors de la réunion avec les agriculteurs. Cependant, cette représentation de l'activité agricole doit être nuancée. En effet, sur les exploitations recensées, 32 sont analysées comme exploitation professionnelle. Cette définition correspond à des exploitations qui cultivent plus de 12 hectares équivalent blé et qui utilisent au minimum un ¾ de temps main-d'œuvre. Les autres exploitations sont détenues par des agriculteurs à la retraite ou par des agriculteurs passant moins de ¾ de temps sur leur exploitation.

### b. Évolution des structures agricoles

Caractéristiques des exploitations de Monclar-de-Quercy



Source : Recensement Agricole 2000

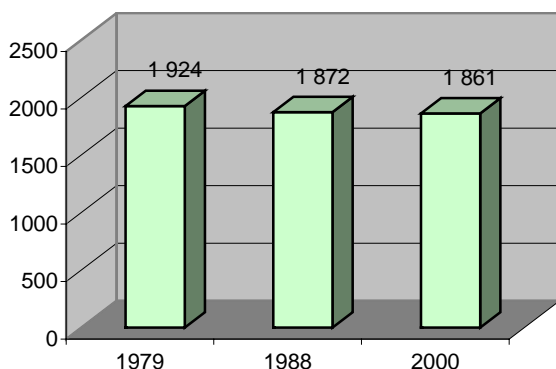
Comme sur l'ensemble du territoire national, l'agriculture de Monclar-de-Quercy a perdu de très nombreuses exploitations (40%) entre 1979 et 2000.

Les exploitations ont vu leur SAU moyenne augmenter de 65% en 20 ans, majoritairement en ce qui concerne les exploitations professionnelles.

Parmi les agriculteurs, 17 sont considérés Jeunes Agriculteurs. Les exploitations détenues par des agriculteurs de plus de 55 ans et présentant une dimension économique significative ne comportent pas toujours une succession envisagée.

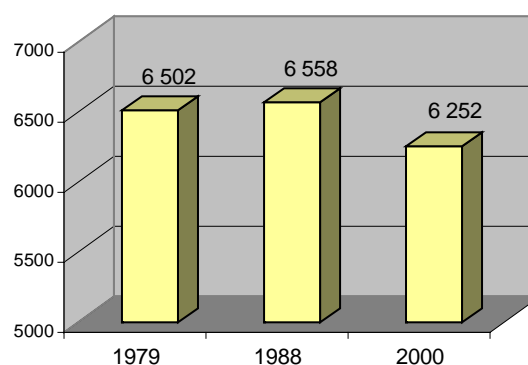
Depuis 20 ans, la SAU totale a diminué de près de 3%, ce qui est relativement peu important. La tendance locale au sein du canton de Monclar-de-Quercy est un peu plus marquée, la S.A.U. a en effet chuté d'environ 4% en un peu plus de 20 ans. Cette évolution est la conséquence directe de la diminution des exploitations avec une augmentation de la taille des surfaces exploitées et une urbanisation maîtrisée (P.O.S.).

<sup>15</sup> Liste des communes éligibles – 1<sup>ère</sup> liste au JOCE du 24 mai 2000 - rectificatif du 16 mars 2001-

Évolution de la SAU de la commune de Monclar-de-Quercy  
(en ha)

Source : Recensement Agricole 2000

Évolution de la SAU du canton de Monclar-de-Quercy (en ha)



Source : Recensement Agricole 2000

Près de 94% du foncier exploité est détenu par les agriculteurs. La part en fermage représente environ 31% : les agriculteurs ont donc une bonne maîtrise du foncier agricole.

Par contre, l'agriculture s'est restructurée : la dimension moyenne des exploitations a augmenté d'environ 65% en 20 ans.

### c. Caractéristiques de la production agricole <sup>16</sup>

Les productions sont très diversifiées sur la commune (bovins lait, bovins viandes, grandes cultures, arboriculture, maraîchage ...) – une dizaine d'exploitations sont en pluri-activité avec de grandes cultures en orientation principale. Cependant, les agriculteurs en activité sont pour près de 20% de plus de 55 ans, et l'avenir de ces exploitations est incertaine (reprise, agrandissement, ...).

L'élevage est représenté par des élevages bovins (viande et lait), de palmipèdes gras, d'autruches, d'ovins, de caprins et de chevaux. Trois exploitations sont considérées comme installations classées.

Un certain nombre de parcelles font l'objet d'épandage d'effluents agricoles sur le territoire<sup>17</sup>.

Le territoire compte un réseau d'irrigation (ASAI « Gouyre, Tordre et Gagnol »).

Depuis de nombreuses années, l'économie agricole poursuit un effort de modernisation pour maintenir une agriculture diversifiée en maîtrisant l'eau par la création de retenues collinaires (terres irrigables), en aménageant le foncier (et remembrement), en mettant en commun du matériel agricole, en mettant en place des filières qualitatives (fruits, légumes, élevage, ...). Elle influence fortement l'évolution des paysages et de l'environnement, et parfois de façon plutôt négative (simplification et banalisation des paysages, disparition partielle des haies, ...). Il ne faut pas oublier également que l'agriculture participe à la gestion et à l'entretien du territoire.

#### ❖ Les I.G.P. du territoire

Le territoire de Monclar-de-Quercy est concerné par 4 IGP (Indication géographique protégée) :

- ⇒ Canard à foie gras du Sud-ouest,
- ⇒ Jambon de Bayonne,
- ⇒ Melon du Quercy,
- ⇒ Pruneaux d'Agen.

<sup>16</sup> avec l'aide de la « Charte patrimoine et paysage pour demain du Pays Midi-Quercy »

<sup>17</sup> localisation indiquée par le « Porter-à-Connaissance ».





# Plan Local d'Urbanisme - Commune de MONCLAR-DE-QUERCY

## DIAGNOSTIC AGRICOLE

| N° | activité  |
|----|---|
| 1  | polyculture - vergers                                       |
| 2  | polyculture   |
| 3  | polyculture - élevage bovin viande 100 bêtes                |
| 4  | polyculture - élevage canards, oies (gavage) - maïs semence |
| 5  | polyculture - élevage laitières 25 bêtes                    |
| 6  | polyculture - élevage bovin 30 bêtes                        |
| 7  | polyculture - élevage canards gras (1 000 têtes)            |
| 8  | polyculture - élevage bovin génisses 20 bêtes               |
| 9  | polyculture   |
| 10 | polyculture - élevage autruches bio 100 têtes - vignes      |
| 11 | polyculture - vergers                                       |
| 12 | polyculture - vergers                                       |
| 13 | polyculture - vergers                                       |
| 14 | polyculture - gavage  |
| 15 | polyculture - vergers                                       |
| 16 | polyculture - élevage laitières 15 bêtes                    |
| 17 | élevage bovins, chevaux                                     |
| 18 | polyculture - élevage laitières 40 bêtes                    |
| 19 | élevage chevaux   |
| 20 | polyculture   |
| 21 | polyculture   |
| 22 | polyculture - élevage / fromage de chèvres                  |
| 23 | polyculture - élevage bovin viande 40 bêtes                 |
| 24 | élevage ovins   |
| 25 | polyculture   |
| 26 | élevage bovins viande 30 bêtes - chevaux                    |
| 27 | polyculture   |
| 28 | polyculture   |
| 29 | polyculture   |
| 30 | élevage bovin laitières - maïs - melon                      |
| 31 | stabulation   |
| 32 | Céréales - polyculture (fermage)                            |
| 33 | en vente  |
| 34 | élevage canards (fermage)                                   |
| 35 | Céréales (fermage)  |
| 36 | pas d'activité  |
| 37 | fermage   |
| 38 | polyculture   |
| 39 | maraichage  |
| 40 | projet culture bio  |
| 41 | fermage   |
| 42 | chevaux, petits fruits                                      |



Légende

|  |   |
|--|---|
|  | Forêts, bois                                    |
|  | Champs, prairies                                |
|  | Vignes  |
|  | Vergers   |
|  | Cours d'eau, plans d'eau                        |
|  | Site d'exploitation                             |
|  | Bâtiments agricoles sans activité ou en fermage |
|  | Installation classée                            |
|  | Polyculture                                     |
|  | Horticulture                                    |
|  | Maraichage                                      |
|  | Petits fruits                                   |
|  | Élevages :                                      |
|  | - bovins  |
|  | - canards gras                                  |
|  | - autruches                                     |
|  | - chevaux                                       |
|  | - chèvres                                       |
|  | - ovins   |
|  | Réseau d'irrigation agricole                    |

Les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront donc tenir compte de cette spécificité agricole afin de ne pas pénaliser cette activité économique. Ceci en lui laissant des possibilités de développement qui peuvent se traduire par des agrandissements mais également par la création de nouvelles activités.

## Synthèse

***L'activité agricole occupe une place importante dans la vie économique de la commune, mais également dans la formation paysagère du territoire et dans la constitution de l'identité communale, basée sur la tradition agricole. L'enjeu que peut représenter l'agriculture pour le développement urbain et économique de la commune de Monclar-de-Quercy est par conséquent important.***

***En matière d'extension des zones urbaines et de densification, les activités agricoles vont jouer un rôle prépondérant. Elles vont en effet conditionner la localisation de ces zones, de par les contraintes qu'elles imposent ou par l'obligation qui est faite de les protéger.***

***Si on s'en réfère à la loi ENE, il est nécessaire d'éviter une surconsommation des espaces ruraux et naturels, d'économiser et de valoriser les ressources, en particulier agricoles, et de mettre en valeur le patrimoine. L'agriculture à Monclar-de-Quercy est une activité importante, qui fait vivre des familles et qui façonne le paysage, lui donne son caractère et sa spécificité. Il est donc nécessaire de la protéger, de mettre en œuvre les moyens de son maintien et de sa pérennité, de veiller à l'économie des terres, et d'éviter autant que possible la multiplication des zones de contact entre urbanisation et agriculture.***

***Le développement urbain ne doit en aucun cas se faire au détriment des intérêts agricoles et de la protection des espaces naturels de qualité, mais de manière cohérente et équitable, en bonne intelligence avec ces activités. L'urbanisation future ne doit cependant pas être stigmatisée et freinée aveuglément pour « mettre sous cloche » les exploitations, mais devra se faire dans les endroits les moins propices aux cultures, en continuité avec la réflexion déjà menée dans le document d'urbanisme existant.***

***Sachant que le développement de l'urbanisation ne peut se faire que sur des terrains agricoles, il faudra éviter autant que possible la multiplication de zones de contact entre l'agriculture et l'urbanisation. De façon générale, il est préférable d'éviter toute construction de tiers à proximité des corps de ferme en activité en raison des nuisances occasionnées par l'activité agricole et leur laisser ainsi des possibilités de développer de nouvelles activités (stockage de céréales, élevage de volailles, ...).***

***L'agriculture représente un important patrimoine pouvant être valorisé. Elle peut en effet permettre la diversification des emplois et le renforcement de l'activité agricole. Ainsi, conformément aux principes du développement durable, la mise en place d'une dynamique de tourisme rural durable pourrait être un moyen efficace de relancer l'économie locale et de valoriser la production gastronomique et le patrimoine architectural et paysager.***

## VII. LA GESTION DU TERRITOIRE <sup>18</sup>

Le P.O.S en vigueur à Monclar-de-Quercy a été approuvé le 20 novembre 1987, révisé le 31 mai 1991 et le 28 juillet 1999 et modifié le 3 juin 2003. Il a également fait l'objet d'une révision simplifiée le 27 septembre 2005.

Faisant régulièrement face à de nombreuses demandes de terrains à bâtir et étant donné les possibilités restantes au sein des zones constructibles du P.O.S., la commune s'est engagée dans la démarche de révision en P.L.U. S'ajoute à cela l'émergence d'un certain nombre de projets pour des activités, de nouveaux quartiers.

<sup>18</sup> « Schéma directeur d'aménagement et de développement durable » - DDE subdivision de Montauban – septembre 2005



Le P.L.U. devra permettre la mise en œuvre d'orientations stratégiques d'aménagement, traduisant un développement cohérent de la commune :

- ❖ Prendre en compte l'augmentation de la population ;
- ❖ Gestion de la pression foncière en bon équilibre avec l'activité agricole,
- ❖ Mise en valeur touristique de la commune,
- ❖ Prise en compte des contraintes des P.P.R.N dont celles du P.P.R.N.I. dans la recherche des zones artisanales communales ou intercommunales.

### Le P.O.S. en vigueur comprend les zones suivantes :

➤ **Zone U** : zone urbaine comprenant :

- **Zone UA** : centre ancien, à vocation d'habitat et de services (UAa : Bonnanech) ; la totalité de la zone est située à l'intérieur du D.P.U.<sup>19</sup> ; des sites archéologiques ont été repérés dans cette zone ;
- **Zone UB** : zone englobant les parties limitrophes du centre ancien, composées d'un tissu aéré et principalement réservée à l'habitat ; la totalité de la zone est située à l'intérieur du D.P.U. ; des sites archéologiques ont été repérés dans cette zone ;
- **Zone UC** : zone réservée à des constructions liées à des activités de loisirs et de tourisme, à des constructions à caractère social ou paramédical ; la totalité de la zone est située à l'intérieur du D.P.U. ;

➤ **Zone NA** : zone englobant des terrains non équipés réservés pour assurer le développement à moyen ou long terme de l'urbanisation liée à l'habitat ;

➤ **Zone NAX** : zone réservée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales, ainsi qu'aux activités annexes ou équipements collectifs qui leur sont liés ; des sites archéologiques ont été repérés dans cette zone ;

➤ **Zone NB** : zone non équipée pour accueillir une urbanisation dense ; elle admet principalement un habitat dispersé qui ne soit pas susceptible de provoquer à terme ni un équipement non envisagé, ni des nuisances non contrôlables ; des sites archéologiques ont été repérés dans cette zone ;

➤ **Zone NC** : zone correspondant à la zone agricole de la commune ; zone non équipée qu'il convient de protéger en raison de l'activité agricole qui s'y exerce, aussi en sont exclues toutes les utilisations non compatibles avec elle ; des sites archéologiques ont été repérés dans cette zone ;

➤ **Zone ND** : zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. des sites archéologiques ont été repérés dans cette zone.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- **Zone NDa** : zone naturelle pouvant accueillir des activités liées aux sports et aux loisirs, ou nécessaire au bon fonctionnement des activités liées au plan d'eau ; L'implantation de bâtiments liés à l'activité commerciale en relation avec la zone de loisirs du Lac est autorisé ;
- **Zone NDc** : zone naturelle pouvant accueillir terrain de camping et de cravaning.

Le plan de zonage comprend des secteurs « espaces boisés classés », situés au nord-est du village et dans la partie nord du territoire communal.

<sup>19</sup> droit de préemption urbain





PREFECTURE DE TARN ET GARONNE  
 COMMUNE DE :  
**MONCLAR DE QUERCY**

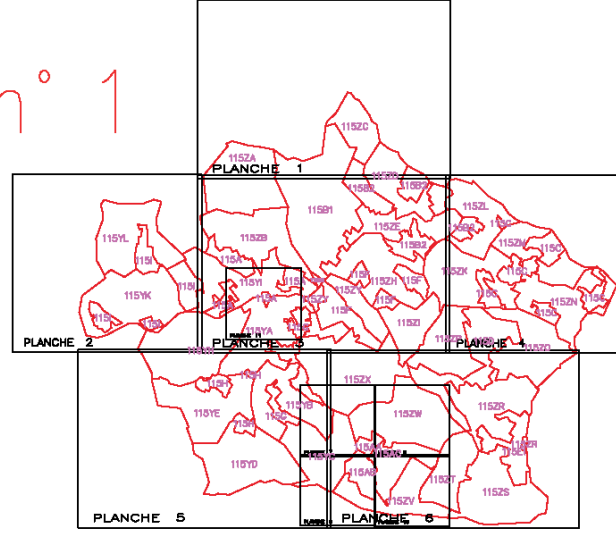
**P.O.S.**

Plan d'Occupation des Sols

DIRECTION  
 DEPARTEMENTALE  
 DE L'EQUIPEMENT  
 DE TARN ET GARONNE

SERVICE  
 URBANISME  
 HABITAT

Modification n° 1



Modification

Approuvée le :

Exécutoire le :

P.O.S. Prescrit le 27/10/1983 Approuvé le 20/11/1987  
 1ère Révision Prescrite le 23/06/1989 Approuvée le 31/05/1991  
 2ème Révision Prescrite le 10/06/1994 Approuvée le 26/03/1999

visa

Date :  
 Le Maire,

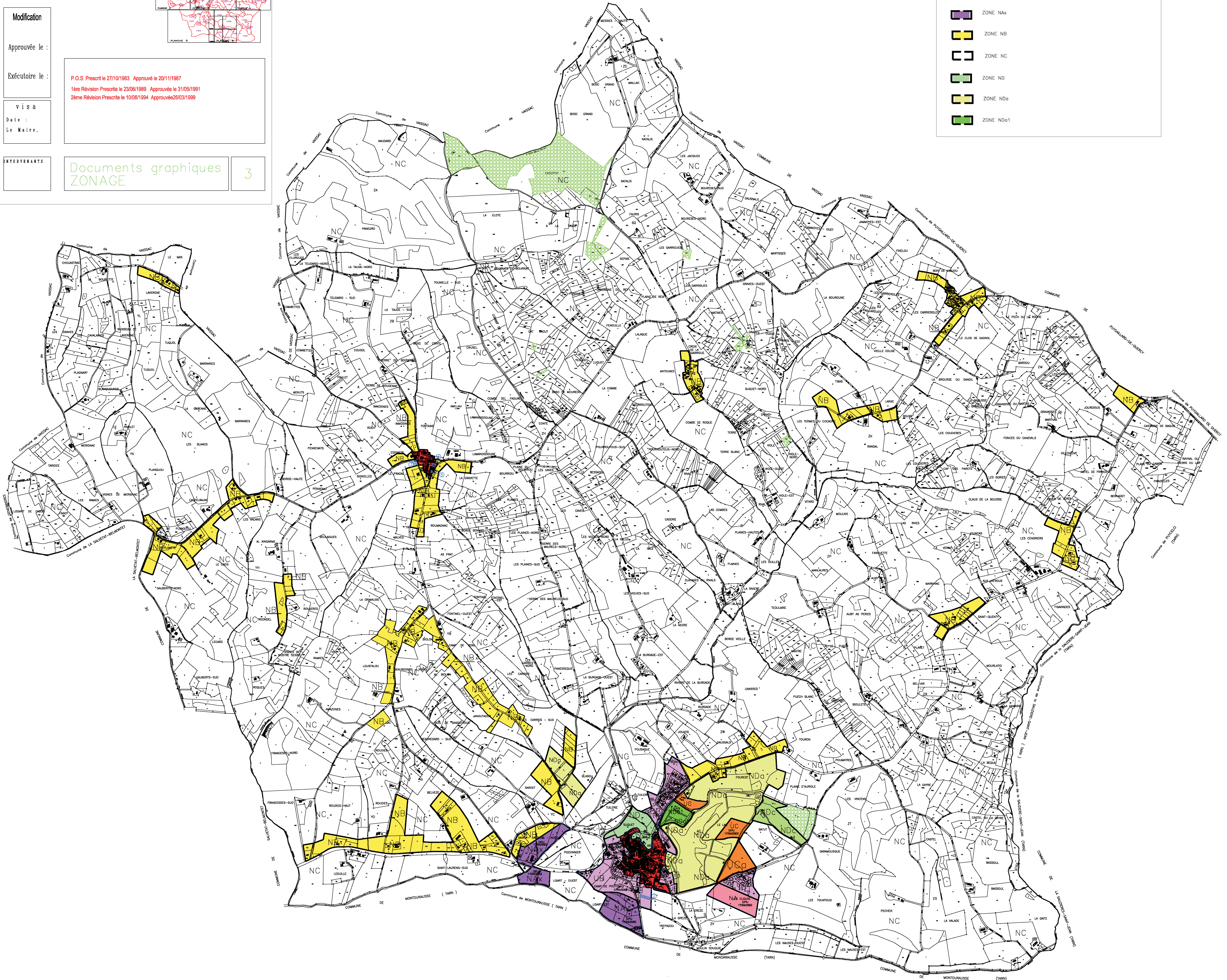
INTERVENANTS

Documents graphiques  
 ZONAGE

3

LEGENDE

- ZONE UA
- ZONE UAa
- ZONE UB
- ZONE UC
- ZONE UCa
- ZONE NA
- ZONE NAx
- ZONE NB
- ZONE NC
- ZONE ND
- ZONE NDa
- ZONE NDa1
- ZONE NDC
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Emplacement réservé
- Périmètre de D.P.U.



## VII. LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Les préconisations d'aménagement contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable devront nécessairement prendre en considération les contraintes présentes sur le site. Ces contraintes sont d'ordre physique, réglementaire ou concernent les réseaux, et vont peser sur les choix à retenir pour le développement futur de la commune.

### 1. Les éléments physiques

Monclar-de-Quercy présente des contraintes physiques importantes liées aux risques d'inondation. En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités et les maires ont le devoir de prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols.

#### a. La prévention des risques naturels prévisibles :

Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

Dans l'application du principe de précaution, il incombe à la municipalité de garantir la sécurité optimale des biens et des personnes sur le territoire communal.

Le *Dossier Communal Synthétique*, censé rappeler les évènements historiques naturels et le lieu où ils se sont produits, indique l'existence d'un P.P.R.N. inondation et d'un P.P.R.N. Mouvements de terrain – tassements différentiels ; de nombreux arrêtés de catastrophe naturelle sont également indiqués, concernant essentiellement des mouvements de terrain consécutifs aux tassements différentiels, l'inondation (par crue, par ruissellement et coulée de boues).

La politique de l'État en matière de gestion des risques naturels fixe les objectifs suivants (P.P.R.N.) :

- d'interdire à l'intérieur des zones d'inondation et de mouvements de terrain soumises aux aléas les plus forts toute construction nouvelle et à saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre de constructions exposées ;
- de contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues où un volume d'eau important peut être stocké et qui jouent le plus souvent un rôle important dans la structuration du paysage et l'équilibre des écosystèmes ;
- d'éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés, ainsi que tout aménagement et pratique pouvant aggraver le risque (aménagements fonciers, hydrauliques ou agricoles, déboisement...).

#### ❖ *L'inondation :*

*L'inondation est une submersion d'une zone pouvant être habitée ; elle correspond au débordement des eaux lors d'une crue.*

Le réseau hydrographique a une forte empreinte sur la commune de Monclar-de-Quercy ; il se compose du ruisseau de Tescounet, représentant avec celle du ruisseau de Gagnol, la principale vallée alluviale du territoire, du ruisseau de la Tauge ; il se compose également de nombreux autres petits ruisseaux comme le ruisseau de Therondel, des Barrariès, du Lézert (limite est), ... et autres petits cours d'eau plus ou moins temporaires ; des fossés mères plus ou moins temporaires composent également ce réseau.



## **Le plan de prévention des risques naturels**

Le bassin du Tarn a fait l'objet d'un plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles concernant l'Inondation (approuvé le 22 décembre 1999).

Le territoire de Monclar-de-Quercy est concerné par ce P.P.R., avec des zones rouges correspondant aux zones où les hauteurs ou vitesses de submersion sont telles que la sécurité des biens et des personnes ne peut être garantie, aux zones non urbanisées qui sont des champs d'expansion des crues (à préserver quel que soit l'aléa) et à la totalité des zones submersibles non couvertes par un système d'annonce des crues du fait que la sécurité des personnes ne peut y être garantie.

Le P.P.R. vaut servitude d'utilité publique (PM1) et doit être annexé au document d'urbanisme, conformément à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme.

Cette cartographie indique le contour des zones les plus fréquemment inondées des principaux ruisseaux dont notamment le Tescounet et du Gagnol. Les zones inondables correspondent aux zones NC du P.O.S. actuel ou aux zones NAX qui devront, dans le PLU, tenir compte des données du PPR.

Pour l'État, il importe de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, de contrôler strictement l'urbanisation dans les champs d'inondation, en prenant en compte les plus hautes eaux connues (PHEC). La municipalité doit mettre tout en œuvre pour ne pas accroître le nombre de personnes et de biens exposés aux risques d'inondation. Les espaces compris dans les champs d'inondation seront protégés de toutes nouvelles urbanisations et toutes les nouvelles constructions y seront interdites.

Pour les zones où il n'existe aucune connaissance des risques d'inondation, la règle est, qu'en application du principe de précaution, il y a lieu de ne pas urbaniser des terrains dont la cote NGF est inférieure à un mètre de la cote de la crête de berge du ruisseau.

### **❖ Le ruissellement pluvial**

La planification doit prendre en considération ces phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales provoqués lors de gros orages. Une maîtrise insuffisante des eaux de ruissellement peut être lourde de conséquence. En effet, le réseau de fossés peut déborder sous l'effet d'un gros orage. Ce type de débordement est généralement lié à l'incapacité des réseaux de collecte et de drainage à évacuer les eaux de ruissellement générées par certains événements hydrologiques.

La gestion des eaux pluviales à la source est indispensable, en intervenant essentiellement sur les mécanismes générateurs et aggravants du ruissellement (imperméabilisation, densification de l'espace urbain, usage des sols accélérant les vitesses d'écoulement...). Deux types d'actions peuvent être menés :

- la préservation des zones naturellement aptes à l'infiltration des eaux ;
- la compensation des ruissellements et de leurs effets par des techniques d'assainissement qui compensent les effets d'imperméabilisation ou qui constituent une alternative technique à la solution de collecte traditionnelle ou permettant de stocker les excédents d'eau et de les restituer à débit plus faible vers un exutoire.

Le réseau pluvial desservant la commune est relativement bien développé, généralement du fait de la faible perméabilité des sols. Le village est équipé d'un réseau pluvial enterré. Les exutoires de ce réseau de fossés sont les ruisseaux (permanents et temporaires) présents sur le territoire communal. Des problèmes liés au ruissellement ont déjà été recensés sur le territoire ; ils ont fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle<sup>20</sup>.

Le document d'urbanisme devra contenir et exposer la réflexion menée en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, notamment en termes de quantité et de qualité d'eaux pluviales acceptables dans le réseau public de collecte et dans le milieu naturel, pour chaque zone.

<sup>20</sup> Arrêtés concernant l'inondation par ruissellement et coulées de boues du 02/08/1988, du 29/11/1999, du 29/12/1999..





# Plan Local d'Urbanisme - Commune de MONCLAR-DE-QUERCY

## CONTRAINTES ET SERVITUDES

**PP.R.N. Mouvements de terrain - Servitude PM 1**  
Mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles  
La plus grande partie de la commune est concernée par des zones moyennement exposées.  
(approuvé le 25 avril 2005)

**PP.R.N. Inondation - Servitude PM 1**  
Bassin du Tarn - zone rouge  
(approuvé le 22 décembre 1999)

**Espaces boisés**

- Espaces boisés
- Espaces boisés classés (POS)

**Le réseau :**

- Réseaux électriques aériens basse tension
- Réseaux électriques souterrains basse tension
- Réseaux électriques aériens moyenne tension
- Réseaux électriques souterrains moyenne tension
- Réseaux d'eau potable
- Ø40 Diamètre des conduites
- Réseau d'irrigation agricole

**Sites archéologiques**

- 16 sites recensés sur la commune (le numéro renvoie au rapport)
- Sites à classer en zone N



**Légende**

- Site d'exploitation
- Bâtiments agricoles sans activité ou en forçage
- Installation classée
- Polyculture

**Servitude relative à protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles**  
Servitude PT2  
Dépassement des liaisons hertziennes

**Risque lié au transport de matières dangereuses**  
(d'après le Dossier départemental des risques majeurs)

**Conservation des eaux - servitude AS1**  
Périmètre de protection de la prise d'eau du Lac des Lials  
(arrêté préfectoral du 16 décembre 1999)

### ❖ **Les mouvements de terrains**

La commune de Monclar-de-Quercy est partiellement touchée par le risque "mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles". Son territoire a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle<sup>21</sup>.

Les secteurs concernés sur la commune sont en général des secteurs de talus et de versants. La carte des aléas réalisée sur le département du Tarn-et-Garonne indique que le territoire comprend des zones moyennement exposées.

Dans les secteurs de topographie marquée, il est nécessaire de prendre certaines précautions ; le rejet d'eaux usées ou les ruissellements d'eaux pluviales peuvent notamment engendrer ou aggraver l'instabilité des terrains.

Le P.P.R.N. concernant les mouvements différentiels de sol liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, établi sur l'ensemble du département du Tarn-et-Garonne (prescrit le 24/04/2003 et approuvé le 25/04/2005), indique que la grande majorité du territoire communal est soumis au risque retrait-gonflement - servitude PM1 - .

Les sites de développement de l'urbanisation mis en place dans le P.O.S. a tenu compte de cet aspect en privilégiant les sites plans et distants de pentes importantes.

### ❖ **Les transports de matières dangereuses**

Le développement des infrastructures de transport, l'augmentation de la vitesse, de la capacité de transport et du trafic multiplie les risques d'accidents liés au transport des matières dangereuses. Aux conséquences habituelles des accidents de transports, peuvent donc venir se rajouter les effets du produit transporté, immédiats (incendie, explosion, déversement,...) et à plus long terme (propagation de vapeurs toxiques, pollution des eaux et des sols,...).

Le transport de matières dangereuses est spécifié comme risque potentiel sur la commune dans le cadre du D.D.R.M.<sup>22</sup>.

Les principales voies de communication, soit les routes départementales, sont des infrastructures de transport par lesquelles peuvent éventuellement circuler des matières dangereuses. Ceci est à prendre en compte dans la réflexion sur l'urbanisation.

### ❖ **Les feux de forêt**

Parmi les risques peut exister également celui des feux de forêt car le territoire communal compte un certain nombre de surfaces boisées.

Le risque de feu est davantage lié à l'état de peuplement de la forêt (disposition des strates, état d'entretien de la forêt, densité, teneur en eau...) qu'à l'essence forestière présente. L'exode rural et le déclin des activités agropastorales (abandon des zones boisées, progression des friches, écobuages mal contrôlés), le développement du tourisme (arrivée de personnes peu sensibilisées aux risques), l'urbanisation diffuse (mitage des espaces boisés multipliant les sources potentielles d'incendie) et les dépôts d'ordures sauvages sont autant de facteurs de risque.

Les enjeux humains, économiques et environnementaux sont importants et nécessitent des démarches spécifiques : aménagement de la forêt (maintien des espaces boisés, diversification des plantations, entretien...), suppression des causes et sensibilisation de la population.

<sup>21</sup> arrêtés concernant les mouvements de terrain et tassements différentiels du 29/12/1998, du 22/06/1999, du 12/03/2002, du 29/12/1999, du 25/08/2004.

<sup>22</sup> dossier départemental des risques majeurs



Lors de l'élaboration du document d'urbanisme, il sera d'autre part nécessaire de limiter les zones de contact entre les surfaces boisées et les futures habitations ainsi que la construction au sein de ces espaces.

Il est intéressant de préserver tous les espaces boisés de la commune, notamment les forêts situées sur dans la plaine et les reliefs dont la pente moyenne est supérieure à 10% (lutte contre l'érosion).

Les constructions sont fortement déconseillées dans les zones boisées ou à moins de 40 mètres des zones boisées afin d'éviter divers problèmes :

- risque d'incendie ;
- impact sonore et paysager des exploitations forestières ;
- ombres portées des peuplements ;
- chutes de feuilles ;
- développement des racines souterraines ;
- présence périodiques de chenilles défoliatrices ;

et aussi plus généralement pour préserver le patrimoine naturel, paysager et économique que représentent les derniers bois de la commune.

Le document d'urbanisme actuel a délimité certaines zones en espaces boisés classés qui seront pris en compte dans la démarche PLU.

### ❖ **Le bruit**

La loi du 31 décembre 1992 étend la protection contre le bruit à tout type de bâtiment et à tout type de voies de transports terrestres.

L'arrêté préfectoral du 8 octobre 2001 détermine les voies classées comme infrastructure routière affectée par le bruit en Tarn-et-Garonne, mais il ne concerne pas la commune de Monclar-de-Quercy. Cependant, l'élaboration du PLU devra tenir compte des nuisances acoustiques induites notamment par l'accroissement constant des déplacements, de la présence d'installations nuisantes.

D'autre part, la coexistence de zones dédiées à l'habitat et à l'activité (artisanale, agricole,...) devra faire l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration du PLU pour tenir compte des possibles nuisances sonores engendrées par les activités (choix des emplacements, mise en place de zones tampons).

### ❖ **Le risque sismique**

Le département du Tarn-et-Garonne est classé en zone 1 (sismicité très faible) par décret n° 2012-1254 du 22 octobre 2010.

Dans le cadre de l'atlas régional réalisé en 2004, il a fait ressortir un niveau d'aléa généralement nul à très faible.

## b. Les limites de constructibilité des terrains pentus

Le territoire comprend des secteurs de pente importante. Certaines zones ne peuvent accueillir des constructions et ne peuvent faire l'objet d'une urbanisation en raison :

### ❖ **des préconisations d'assainissement.**

La circulaire du 22 mai 1997 relative à l'assainissement non-collectif, déconseille le développement des constructions sur des pentes supérieures à 8 % en matière d'assainissement autonome. Les terrains enregistrant des pentes comprises entre 8 et 15 % sont jugés comme étant peu favorables à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, et ceux dépassant 15% sont défavorables. Les risques de résurgences et l'instabilité des terrains imposent ce type de préconisations. Les pentes peuvent en effet entraîner des infiltrations risquant de porter atteinte aux constructions situées en contrebas, mais également des surcoûts importants pour la réalisation du dispositif. Ces sols sont jugés inaptes à accueillir des constructions.

### ❖ **des difficultés techniques**

La réalisation de constructions sur terrains pentus peuvent entraîner des difficultés techniques importantes et par conséquent, des surcoûts importants.



## 2. Réglementaires

La commune de Monclar-de-Quercy n'est soumise en matière réglementaire qu'aux lois nationales qui régissent l'ensemble du territoire. Il existe sur le plan local et régional certains documents réglementaires à respecter tel les P.P.R.N. inondation et mouvements de terrain.

### ❖ **Un milieu naturel de qualité**

Le territoire de Monclar-de-Quercy ne fait pas l'objet d'un inventaire des zones naturelles spécifiques à protéger (Z.N.I.E.F.F., P.S.I.C., arrêté de biotope, etc...).

La commune comporte cependant de nombreuses zones naturelles avec leur richesse écologique, en faune et flore (vallées, vallons, versants, cours d'eau, points d'eau, ...), qu'il est nécessaire de protéger pour conserver au territoire son attrait paysager et son patrimoine naturel.

Les étendues boisées de la commune constituent des secteurs à protéger, les boisements naturels des bords de cours d'eau, comme les surfaces boisées des reliefs et de bord de vallée qui ont un rôle important dans la lutte contre l'érosion des sols, et participent aux paysages.

### ❖ **Les sites archéologiques**

La commune de Monclar-de-Quercy est concernée par 23 sites ou indices de site actuellement recensés sur le territoire. Les 23 sites recensés sont les suivants<sup>23</sup> :

| N° du site | Nom du site   |
|------------|---|
| 1          | Station paléolithique moyen de Chouastrac                 |
| 2          | Station paléolithique moyen de Mérignac                   |
| 3          | Station paléolithique moyen de Borde Haute                |
| 4          | Station paléolithique moyen de Bonnanech                  |
| 5          | Station paléolithique moyen des Antounes                  |
| 6          | Station paléolithique moyen de la Gayne                   |
| 7          | Station paléolithique moyen des Lials                     |
| 8          | Indice de site paléolithique moyen des Jourdiours         |
| N° du site | Nom du site   |
| 9          | Église Saint-Saturnin de Marnhiac                         |
| 10         | Église Sainte-Marie                                       |
| 11         | Castrum de Monclar  |
| 12         | Tertre des Falguettes                                     |
| 13         | Ancienne église Saint-Laurent                             |
| 14         | Indice d'occupation gallo-romaine au village              |
| 15         | Sites médiévaux   |
| 16         | Église disparue de Saint-Michel-de-Lials (Vieille Eglise) |
| 17         | Indice de site antique autour de l'église de Chouastrac   |
| 18         | Église Saint-Martin de Chouastrac                         |
| 19         | Souterrain médiéval de Castelbajac                        |
| 20         | Souterrain médiéval de Beuregard                          |
| 21         | Église Saint-Blaise                                       |
| 22         | Motte castrale de Monclar                                 |
| 23         | Souterrains-refuges de Péchevi                            |

### ❖ **Des prescriptions concernant la protection contre les incendies**

La commune de Monclar-de-Quercy devra, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, respecter un certain nombre de prescriptions concernant :

- Les établissements recevant du public (décret n°73-1007 du 31 octobre 1973<sup>24</sup>),

<sup>23</sup> pour plus de précision, se reporter aux indications du « Porter-à-connaissance »

<sup>24</sup> relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public



- Les zones d'habitat individuel et collectif (arrêté du 31 janvier 1986<sup>25</sup> / code de l'Urbanisme / Code de la Construction et de l'Habitation),
- Les zones industrielles et artisanales (loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée<sup>26</sup>).

Il faudra s'assurer que le réseau de distribution d'eau peut assurer la défense contre l'incendie, conformément à la circulaire ministérielle n°465 du 10 décembre 1951. Les accès des véhicules de secours devront également être réfléchis avec les services compétents.

### 3. Les réseaux<sup>27</sup>

La commune de Monclar-de-Quercy dispose pour l'heure de tous les réseaux nécessaires à l'approvisionnement des constructions existantes, en matière d'électricité et d'eau potable ; un assainissement collectif dessert le village de Monclar ainsi que le hameau de Bonnanec.

Le développement de l'urbanisation ne pourra se faire que dans la limite des zones pré-équipées et ayant une capacité suffisante, sauf si la commune envisage des extensions ou des renforcements lors de la mise en place des projets.

En cas d'absence ou d'insuffisance d'équipements en réseaux, la constructibilité dépendra de la décision de la commune de mettre en œuvre une viabilité correcte pour laquelle elle pourra activer un régime de participation.

#### a. L'électricité

A l'heure actuelle, toute la partie actuellement urbanisée est correctement desservie par les réseaux électriques (Syndicat Départemental d'Électricité) avec plusieurs lignes à « moyenne tension » qui l'alimentent. Il conviendra de vérifier lors de la localisation des zones urbanisables de la suffisance d'alimentation par les réseaux « basse tension ».

Des renforcements pourront être nécessaires pour assurer le développement de la commune.

#### b. La ressource en eau potable

La commune de Monclar-de-Quercy est alimentée en eau potable par le Syndicat des Eaux de Monclar-de-Quercy – Saint-Nauphary (qui dessert 9 communes).

L'eau potable de MONCLAR-DE-QUERCY est produite par une station de traitement qui pompe l'eau brute dans une retenue sur le ruisseau du Gagnol situé à 3 kilomètres en amont. La station est alimentée par gravité depuis cette retenue collinaire.

Le captage est réalisé dans le lac des Lials, alimenté par le barrage du Tordre. La station de traitement des eaux au Suquet a été améliorée il y a peu, portant sa capacité à 150 m<sup>3</sup>/heure.

Il conviendra de vérifier lors de la localisation des zones urbanisables de la suffisance d'alimentation par les réseaux AEP.

En 2010, le nombre d'abonnés au syndicat est de 3080 clients pour une consommation annuelle de 127 m<sup>3</sup> par abonné.

#### c. L'irrigation

La commune de Monclar-de-Quercy est desservie par le réseau d'irrigation de l'Association Syndicale Autorisée d'Irrigation Gouyre-Tordre et Gagnol.

#### d. L'assainissement<sup>28</sup>

La commune a réalisé un Schéma Communal d'Assainissement (2006/2007). Il a permis de déterminer le zonage d'assainissement définissant l'assainissement collectif et l'assainissement non collectif.

L'assainissement s'effectue de façon collective sur la zone du bourg de MONCLAR-DE-QUERCY ainsi que sur le hameau de BONNANECH, et de façon non collective sur le reste de la commune.

<sup>25</sup> relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie

<sup>26</sup> relative aux installations classées

<sup>27</sup> avec les données du « Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement Durable » - DDE subdivision de Montauban –sept 2005

<sup>28</sup> Pour plus de détail, se reporter au Schéma communal d'assainissement réalisé par le bureau d'étude AGE Environnement - 2006



On comptabilise 294 branchements aux réseaux existants (données SCA). Ainsi, compte tenu du taux d'habitants par foyer (2,7 d'après l'INSEE en 2005), on peut estimer que la population sédentaire collectée est de :

- ✗ 356 branchements sur le village, soit 960 habitants. D'après le « rapport d'intervention du SATESE sur la station d'épuration », la qualité de l'effluent traité est très mauvaise. Un projet de mise en conformité est en cours.
- ✗ 22 branchements sur BONNANECH, soit 66 habitants.

Les effluents collectés sont traités au moyen d'une station de traitement de type « filtres plantés de roseaux » de 120 Eh et d'une noue de finition avant un rejet dans le réseau hydraulique superficiel. Cette station d'épuration a été refaite en 2009, en raison de problèmes de conception et d'entretien de la précédente.

Sur les zones non desservies par le réseau collectif, l'assainissement est de type non collectif. Une partie des filières implique un rejet des eaux traitées au milieu superficiel (réseau de fossés existant ou à créer). Une gestion du réseau hydrographique, création et entretien, sera alors à assurer pour les dispositifs de type drainé.



**Depuis une dizaine d'années, la commune de Monclar-de-Quercy connaît un afflux de nouveaux habitants lié à l'attractivité de l'agglomération Montalbanaise. Cette évolution entraîne des besoins nouveaux pour la commune qui nécessite une révision de son document d'urbanisme en respectant les orientations des Lois SRU et ENE.**

**Elles préconisent la recherche d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces naturels. Le renouvellement urbain à Monclar-de-Quercy est déjà largement amorcé, avec la réhabilitation et la rénovation de nombreux bâtiments vacants et anciens. Il reste cependant quelques réserves foncières ou des bâtiments vacants au cœur des îlots urbanisés, qui peuvent aujourd'hui faire l'objet d'une réhabilitation.**

**L'analyse du POS en vigueur et du développement du territoire de Monclar imposent à prendre en compte différents enjeux :**

- › **Définir une hiérarchie et un phasage dans le développement urbain par rapport aux possibilités techniques en terme de réseaux (eau, électricité, assainissement, accès) et de services : Poursuivre l'urbanisation des secteurs bien équipés**
- › **Limiter le phénomène de mitage : Canaliser la pression foncière et maîtriser l'urbanisation des hameaux et des crêtes afin d'en limiter l'impact sur le milieu rural, le paysage et les finances publiques**  
**Améliorer la qualité urbaine des hameaux : Aménager des espaces valorisant les regroupements urbains (lieu de vie) et définir des règles de construction sur la qualité architecturale. Préserver les formes urbaines, la qualité locale du bâti ancien et le patrimoine historique et archéologique**
- › **Définir des schémas de développement garantissant une bonne connexion entre les vieux hameaux et les nouveaux quartiers.**
- › **Favoriser le parcours résidentiel des habitants. Autoriser et favoriser une diversification du logement afin de faciliter un parcours résidentiel au sein de la commune (locataire, primo-accédants, taille et forme variées de logements).**
- › **Prévoir une offre d'équipements publics ou collectifs nécessaires aux besoins communaux et intercommunaux et leur garantir un fonctionnement durable.**
- › **Sécuriser la circulation automobile en dissociant les voies de transit des accès des futures constructions**
- › **Améliorer/ créer des liaisons douces entre les espaces résidentiels et les équipements**
- › **Assurer la prévention des risques (inondation...) et prendre en compte les risques incendie....**
- › **Protéger et valoriser les milieux naturels et les paysages naturels**
- › **Maintenir et pérenniser l'agriculture par la protection des terroirs et une éventuelle pluri-activité.**



# CHAPITRE II

---

## CHOIX RETENUS ET OBJECTIFS DU

## P.A.D.D.

---





# I. LES ENJEUX DU PADD DE MONCLAR-DE-QUERCY

## 1. Adapter le PLU à la pression urbaine et démographique de l'agglomération montalbanaise

Depuis une dizaine d'années, Monclar-de-Quercy ressent une pression démographique et urbaine du fait de la proximité géographique avec les pôles économiques (Montauban).

Les habitants sont fortement attirés par un cadre de vie agréable et un foncier de ce fait moins onéreux, tout en restant à proximité de bassins d'emploi.

Cet afflux de population doit être de plus en plus accompagné et maîtrisé afin de préserver le cadre de vie de la commune d'une urbanisation massive non contrôlée.

Le document d'urbanisme en vigueur sur le territoire n'est désormais plus assez adapté au contexte actuel. En réponse à la pression urbaine croissante, la commune doit définir un niveau d'accueil pour maîtriser et organiser sa croissance démographique.

## 2. Limiter le phénomène de mitage et hiérarchiser le développement urbain

Le développement récent de Monclar-de-Quercy s'est notamment traduit par un mitage de l'espace rural par les logements individuels construits dans le cadre du POS et de ses zones NB qu'il faut arrêter.

Les problèmes liés à la dispersion des implantations humaines sur le territoire communal sont en effet nombreux : la planification et le financement des réseaux et autres équipements publics sont plus difficiles, la sécurité routière est de moins en moins assurée, la pérennité de l'activité agricole peut être compromise, le paysage rural est altéré, l'unité sociale est affaiblie, etc.

Dans l'objectif d'une gestion plus durable de l'espace, il est également nécessaire d'engager une réflexion sur le devenir des différentes unités urbaines qui composent la commune. Il est préférable de définir les secteurs d'urbanisation en fonction de l'équipement des hameaux, là où les possibilités techniques (principalement la voirie et les réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement collectif et de distribution d'électricité) et les services disponibles (commerces, équipements collectifs, etc.) sont de meilleure qualité.

Les deux principales unités urbaines de la commune, les bourgs de *Monclar-de-Quercy* et de *Bonnanech*, apparaissent donc comme les secteurs les plus propices à accueillir un développement urbain. Les différents hameaux, de taille plus réduite, sont également susceptibles de connaître un développement, mais à une échelle moindre.

## 3. Améliorer la cohérence et la qualité urbaine des sites urbains

Le village de Monclar-de-Quercy et certains hameaux possèdent un important tissu bâti ancien qui fait leur identité et la qualité de leur paysage urbain. Dans le cadre du développement de ces secteurs, il est important de veiller au maintien d'une continuité spatiale entre les vieux bourgs et les nouveaux quartiers par l'élaboration de schémas d'aménagement et par le respect des formes urbaines traditionnelles (en matière de densité, de volumes, d'implantation, de matériaux, etc.) dans les nouvelles constructions.

Au sein des hameaux, il s'agit de valoriser ces lieux de vie en préservant les formes urbaines, la qualité du bâti ancien et le patrimoine, en aménageant de nouveaux espaces intégrés au noyau traditionnel, en terme d'échelle de l'opération et de qualité architecturale, et en améliorant le lien social par des espaces publics.

Le lac est un espace de loisirs et de tourisme qui s'urbanise peu à peu. La commune se doit de veiller à conserver la qualité paysagère de ce site unique au sein du Tarn-et-Garonne tout en assurant son développement.



#### ***4. Sécuriser la circulation automobile et proposer une alternative au « tout automobile »***

Alors qu'avec le mitage les constructions nouvelles se sont souvent implantées en bordure des routes, la multiplication des accès directs des propriétés sur les voies de transit a conduit à l'augmentation des risques. Il faut donc interdire, hors espace aggloméré, la création de nouvelles sorties sur les voies très circulées. Pour les accès existants, et quand ce sera possible, le regroupement des sorties sera à imposer.

Alors qu'en dehors des secteurs anciens de *Monclar et de Bonnanech*, il est très difficile de se déplacer à pied ou en vélo dans la commune, il serait intéressant de permettre à la population de se déplacer autrement par l'amélioration et la création de liaisons douces reliant les espaces résidentiels aux équipements collectifs.

#### ***5. Prendre en compte les risques naturels et les objectifs de sécurité et de salubrité***

Le territoire communal est soumis aux risques d'inondation et de mouvements de terrain qui devront apparaître dans le règlement afin de préciser les possibilités ou non d'urbanisation de ces zones à risques. Il s'agira également de mieux gérer les eaux pluviales afin de limiter les risques de ruissellement et d'inondation en favorisant la récupération et l'utilisation des eaux de pluie. De même, afin de garantir la sécurité de tous, les risques d'incendie devront être pris en compte par l'installation de dispositifs de lutte contre l'incendie dans les principales zones urbanisées.

Enfin, dans un objectif de salubrité, il faudra améliorer le traitement des eaux usées et leur qualité au moment de leur rejet en augmentant la capacité de traitement de la station d'épuration de *Monclar (un doublement de sa capacité est prévu pour 2014)*.

#### ***6. Maintenir l'activité agricole***

Menacée par l'urbanisation dispersée de Monclar-de-Quercy, l'agriculture n'en reste pas moins une composante essentielle de son identité rurale qu'il convient de protéger. La protection des terroirs limitant strictement l'urbanisation des surfaces agricoles et le développement de la pluriactivité des exploitants pourraient être de bons moyens de pérenniser l'activité agricole dans la commune.

#### ***7. Protéger les milieux « naturels » et valoriser les paysages***

La qualité du patrimoine naturel et écologique de Monclar-de-Quercy doit être préservée et mise en valeur. Les milieux « naturels », les trames vertes et bleues, doivent être rigoureusement protégés en particulier les espaces boisés qui participent fortement à la qualité paysagère, au maintien de la biodiversité et à la stabilité des sols.

#### ***8. Assurer et organiser le développement économique local***

Le tourisme, les commerces et les activités artisanales constituent un tissu économique important pour la qualité de vie communale. La commune se doit d'organiser et de gérer son développement afin d'offrir de nouveaux emplois et de satisfaire les besoins de la population locale.

## **II. LES OBJECTIFS DU PADD DE MONCLAR-DE-QUERCY**

### **1. La transformation du POS en PLU**

C'est avec son premier plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 20 novembre 1987 et révisé en 1999, que la commune de Monclar-de-Quercy s'est engagée dans une démarche de planification de son territoire. À cette époque, les questions de développement durable auxquelles nous sommes



aujourd'hui familiarisés n'étaient pas encore d'actualité et, afin de répondre aux demandes émanant des particuliers souhaitant s'installer dans des secteurs d'habitat diffus au sein de la commune, de nombreuses zones autorisées à la construction ont été délimitées dans des espaces naturels et agricoles éloignés des agglomérations existantes. Des zones NB, en particulier, ont été définies le long de la RD8, au sein de quelques hameaux et le long de certaines voies de crête offrant un beau point de vue.

Profitant de ces nouvelles parcelles constructibles, de nouvelles populations se sont installées à Monclar, contribuant au renouveau démographique de la commune, visible dès le recensement de 1990. Mais l'implantation des nouveaux résidents s'est faite sans réelle organisation : les maisons se sont construites sans cohérence d'ensemble, au gré des opportunités foncières, souvent en s'étirant le long des voies routières. Il en résulte un tissu urbain très distendu, comme éclaté au sein de la commune, et ce mitage du territoire a conduit, notamment, à une importante consommation de surfaces agricoles et à la multiplication des accès particuliers dangereux sur les voies très circulées.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU », compte parmi ses priorités la lutte contre les effets pervers de la périurbanisation, en visant notamment la suppression des zones NB ou encore la définition plus précise des conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (anciennes zones NA, actuelles zones AU).

Aujourd'hui, la transformation de l'ancien POS de Monclar-de-Quercy en PLU est l'occasion pour la commune de se mettre en conformité avec les dispositions de la loi « SRU » et « ENE ». Dans le contexte de pression foncière accrue, due au dynamisme de l'agglomération montalbanaise, il s'agit d'actualiser la réflexion initiale portant sur l'avenir de la commune. Les souhaits de la municipalité ont ainsi principalement porté sur les objectifs suivants :

- adapter la pression foncière et son équilibre avec l'activité agricole
- maintenir et conforter les activités économiques et touristiques,
- renforcer l'unité sociale,
- préserver la qualité de vie.

## 2. La prise en compte des perspectives d'évolution démographiques

Le contexte local est fortement favorable à une croissance démographique.

Les perspectives de croissance sont liées à plusieurs facteurs :

- une bonne présence d'équipements.
- le desserrement de l'agglomération montalbanaise (cadre de vie, prix et offre du foncier).

La commune de Monclar-de-Quercy démontre une forte croissance démographique depuis 1999. Le taux de variation annuelle entre 1999 et 2011 est assez élevé avec une augmentation de la population de 3,52% par an.

Cette dynamique de progression est due à un solde migratoire positif (+ 3,6%), alors que le solde naturel reste très légèrement négatif (- 0,7 %).

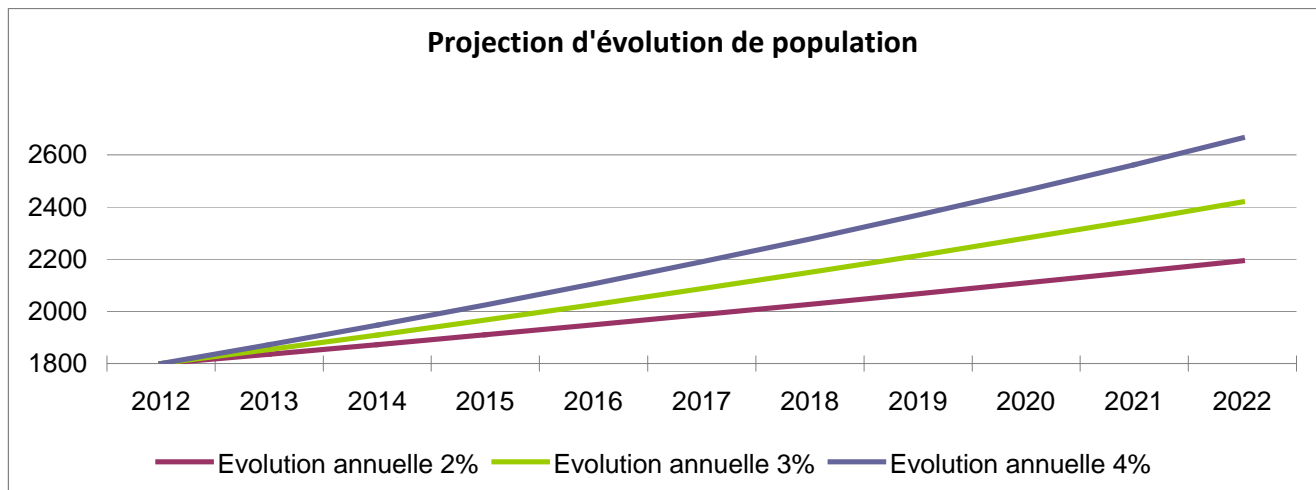
En définissant le PADD, la commune a défini ses prévisions de croissance par rapport à 3 tendances :

### ***Tendances évolution population***

|                                    | <b>Base population</b> | <b>Évolution par an</b> | <b>Population en 2022</b> | <b>Évolution totale</b> |
|------------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Hypothèse basse<br>(2% par an)     | <b>1800</b>            | <b>36</b>               | <b>2194</b>               | <b>+ 394</b>            |
| Hypothèse moyenne<br>(3,5% par an) | <b>1800</b>            | <b>63</b>               | <b>2431</b>               | <b>+ 631</b>            |
| Hypothèse haute<br>(4% par an)     | <b>1800</b>            | <b>72</b>               | <b>2664</b>               | <b>+ 864</b>            |



## ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS



La projection démographique retenue dans le PADD est une croissance de **3,5%** par an (hypothèse moyenne et actuelle). En retenant cette tendance, la commune envisage accueillir 700 habitants supplémentaires en 10 ans, soit un rythme de progression de la population de 70 nouveaux habitants par an.

### 3. La réponse aux besoins en matière de logement et de foncier

Le projection démographique (taux de croissance de 3,5% par an) retenue a été traduite en besoin de logements et en consommation foncière.

Selon le type de logements (forme urbaine), la consommation du foncier peut être mieux maîtrisée conformément aux dispositions des lois SRU et ENE pour accueillir ces nouveaux habitants.

2 simulations ont été réalisées pour analyser la consommation foncière découlant de la projection démographique du PADD.

La première simulation est basée sur la répartition actuelle des formes et des densités de logements sur la commune soit

- Logement individuel diffus : 76%
- Logements groupés : 6%
- Logements collectifs : 18%

Ce type de répartition est très consommateur de foncier.

| Réponse en matière de logement                       |                                       |                          |                               |                      |
|--|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Incidences foncières : situation actuelle            |                                       |                          |                               |                      |
| Type de logements                                    | Logements collectif/<br>intermédiaire | Logements groupés/ bande | Logement individuel<br>diffus |                      |
| Densité de logements/ha                              | 30 logements/ ha                      | 10 logements/ha          | 4 logements/ ha               |                      |
| Répartition en proportion du type de logements       | 18%                                   | 6%                       | 76%                           |                      |
| Nombre de logements<br>À réaliser grâce au<br>PLU    | 47                                    | 16                       | 200                           |                      |
| Consommation foncière                                |                                       |                          |                               |                      |
| Foncier nécessaire pour bâtir les logements projetés | 1,58                                  | 1,58                     | 49,95                         | <b>Total Foncier</b> |
|  |                                       |                          |                               | <b>53,11</b>         |

La deuxième simulation correspond à une projection de la répartition future des formes et des densités de logements sur la commune soit :

- Logement individuel diffus : 63%
- Logements groupés : 19% Augmentation du parc de logements individuels groupés aux abords du village afin de réduire la consommation foncière sur la commune.
- Logements collectifs : 18%

| Réponse en matière de logement                       |                                       |                          |                               |                      |
|--|---------------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|
| Incidences foncières : Proposition du PADD           |                                       |                          |                               |                      |
| Type de logements                                    | Logements collectif/<br>intermédiaire | Logements groupés/ bande | Logement individuel<br>diffus |                      |
| Densité de logements/ha                              | 30 logements/ ha                      | 10 logements/ha          | 4 logements/ ha               |                      |
| Répartition en proportion du type de logements       | 18%                                   | 19%                      | 63%                           |                      |
| Nombre de logements<br>À réaliser grâce au<br>PLU    | 47                                    | 50                       | 166                           |                      |
| Consommation foncière                                |                                       |                          |                               |                      |
| Foncier nécessaire pour bâtir les logements projetés | 1,58                                  | 5                        | 41,41                         | <b>Total Foncier</b> |
|  |                                       |                          |                               | <b>47,98</b>         |



La répartition des futurs logements est moins consommatrice de l'espace que la situation actuelle.

La commune envisage :

- de réaliser des logements plus denses (logements groupés et en bandes) aux abords du village de Monclar-de-Quercy et au sein des principaux hameaux (Bonnanech, La Grimaudie, Antounes et les Lials).
- d'autoriser la construction de maisons individuelles au sein des anciennes zones NB.

#### 4. Phaser les aménagements et le développement urbain de la commune

Au regard des projections démographiques et des tendances sociales à l'œuvre (poursuite de l'arrivée de nouveaux habitants, du phénomène de décohabitation et du vieillissement), il faut prévoir la progression de la demande de logements et donc organiser le développement de l'offre. Afin de maîtriser la croissance démographique et de prévoir le développement des équipements publics induits, il est nécessaire de phaser le développement urbain en fonction des capacités financières et d'équipements de la commune. Le projet communal s'articule ainsi en plusieurs étapes successives, décrites ci-après.

|               | Objectif  | Actions   |
|---------------|---|---|
| À court terme | <b>Compléter les espaces urbains équipés</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilisation des dents creuses pour densifier le tissu urbain du village et de Bonnanech</li> <li>• Extension du hameau de Bonnanech permise grâce à l'amélioration de la station d'épuration.</li> <li>• Utilisation des dents creuses pour donner davantage de cohérence aux différents hameaux</li> <li>• Utilisation des dents creuses pour recomposer l'urbanisation linéaire.</li> </ul>  |
| À moyen terme | <b>Étendre les espaces urbains propices au développement</b>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renforcement du village en harmonie avec l'organisation traditionnelle du bâti et en cohérence avec la réalisation de l'assainissement collectif, l'aménagement d'espaces publics, etc.</li> <li>• Extension limitée des hameaux d'Antounès, Castagné de Baqué et de la Grimaudie, à échelle réduite et en respectant les règles de construction traditionnelles, afin d'en faire des lieux de vie à part entière</li> <li>• Agrandir les 2 zones artisanales existantes « Saint-Laurent » et « Camp de Poutou ».</li> </ul> |
| À long terme  | <b>Développer et équiper de nouveaux secteurs dans une logique d'organisation durable</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Extension du village de <i>Monclar-de-Quercy</i> en continuité de l'existant et en proposant une offre de constructions variée, structurée par un réseau d'espaces publics de qualité et par la réalisation d'un nouvel assainissement collectif desservant le village ancien.</li> <li>• Étendre le hameau des Lials à condition de réaliser un assainissement collectif.</li> </ul>  |



### III. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DU PADD DE MONCLAR-DE-QUERCY

Au terme de la réflexion portant sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement, le conseil municipal a défini le projet urbain global de la commune. Il s'articule autour de quatre axes stratégiques :

- maîtriser le développement et définir une stratégie urbaine,
- encourager et organiser le développement économique,
- développer une offre variée de logements et des conditions favorables au lien social,
- protéger et mettre en valeur le paysage naturel et garantir la sécurité et la salubrité publiques.

#### 1. *Maîtriser le développement et définir une stratégie urbaine*

Avec son village, ses différents hameaux traditionnels, son urbanisation contemporaine et ses fermes isolées, Monclar-de-Quercy dispose d'une organisation urbaine historiquement très dispersée.

Le développement urbain récent a exacerbé cette situation si bien qu'aujourd'hui l'éclatement des installations humaines au sein de la commune oblige à une plus grande maîtrise du développement urbain et à la définition d'une réelle stratégie urbaine dans le respect des objectifs des lois SRU et ENE.

##### a. Définition des sites à urbaniser en priorité

La commune se trouve dans l'obligation de définir les priorités en matière de développement urbain. Après analyse du niveau d'équipements existants et prévus, les unités urbaines (Monclar et Bonnanech) et les hameaux péri-urbains (La Grimaudie, Les Lials, Castagné de Baqué et Antounes) qui les entourent présentent les meilleures conditions pour accueillir de futures constructions. Toutefois, le niveau d'accueil a été hiérarchisé en cohérence avec les capacités d'accueil de chaque secteur urbain :

Les hameaux ont été classés en 2 catégories :

- × *Les unités urbaines majeures* : Monclar-de-Quercy et Bonnanech peuvent être renforcés par une urbanisation en continuité des centre-bourg car :
  - les capacités d'équipements sont importantes et rationalisées
  - la cohérence urbaine est préservée et l'identité villageoise-communale renforcée grâce aux espaces publics existants.
  - Une consommation des espaces agricoles moins diffuse
  - Une sécurité routière améliorée par l'aménagement de voies nouvelles regroupant les accès aux voies de transit et la présence de cheminements doux limitant les besoins motorisés.
- × *Les hameaux péri-urbains* : La Grimaudie, Les Lials, Castagné de Baqué et Antounes peuvent accueillir un nombre de constructions mesuré à l'échelle du hameau car ils ne remplissent pas d'aussi bonnes conditions que la catégorie précédente.

Les autres sites d'urbanisation se sont étendus au coup par coup sans ordre bien apparent le long des voies communales ou des chemins départementaux dans les anciennes zones NB du POS. Cette urbanisation linéaire, ces hameaux récents et ce mitage au cœur d'espaces naturels ou agricoles seront limitées afin de ne pas amplifier les dysfonctionnements décrits ci-après. Ce mode développement souvent justifié par la topographie ne peut plus s'étendre de manière infinie (gaspillage du foncier et des ressources communales). La municipalité doit limiter l'extension de l'urbanisation le long des voies et au sein des espaces agricoles et naturels.

Seuls les dents creuses et quelques espaces en continuité directe ne portant pas atteinte à l'environnement et au paysage seront admis à être bâtis.



Le PADD projette de freiner l'extension de l'urbanisation le long des voies car ce type d'urbanisation peut créer à terme de nombreux dysfonctionnements sur le territoire :

- ✓ Les équipements publics sont plus difficiles à planifier pour une population aussi dispersée (raccordement aux réseaux, coût des aménagements plus important pour la collectivité que les propriétaires car aucune rationalisation des réseaux ou des équipements publics...).
- ✓ Une dégradation des paysages (qualité du cadre de vie) et un affaiblissement de l'identité villageoise par la construction de maisons sans continuité visuelle et n'ayant aucune cohérence urbaine.
- ✓ L'unité sociale et le sentiment d'identité communale sont affaiblis par l'absence de lieux publics, d'espaces de rencontre....
- ✓ Une consommation d'espaces agricoles pouvant compromettre le maintien et la pérennité économique et foncière de ces espaces.
- ✓ La sécurité routière est de moins en moins assurée du fait de la multiplication des sorties privées sur des voies ayant une vocation de transit (aucune possibilité de déplacements doux sécurisés).

## 2. Maîtriser le développement urbain

Le développement urbain de Monclar-de-Quercy envisagé au sein des 6 entités urbaines existantes que sont les unités urbaines majeures et les hameaux devra s'envisager différemment, selon les situations.

### a. Les unités urbaines de Monclar et de Bonnanech

Présentant la plus forte densité urbaine et bien équipée (réseaux divers, installations collectives, commerces, etc.), Monclar-de-Quercy et Bonnanech constituent les principaux pôles urbains de la commune.

Outre la construction, en veillant au respect des caractéristiques traditionnelles du bâti, des dents creuses subsistant au cœur des noyaux villageois anciens, il faut envisager, pour répondre aux besoins démographiques, un développement urbain organisé et maîtrisé autour de ces villages.

Les contraintes topographiques et naturelles guident fortement les possibilités d'extension des villages.

- Monclar-de-Quercy peut s'étendre :
  - au Sud du village sur les versants en continuité du pôle commercial
  - à l'Est aux abords du lac ou en continuité du lotissement des « Cliquis »
  - à l'Ouest, dans la vallée du Gagnol et du Tescounet hors zone inondable. Les espaces sont déjà fortement bâtis au pied du village historique. L'objectif du PLU sera de réorganiser ce tissu urbain anarchique très étiré le long des routes (route de Montauban...). Le versant ouest du village historique a été préservé de l'urbanisation pour des raisons de qualité paysagère du site.
  - Au Nord, le long de la RD8, quelques espaces n'ont pas été bâtis. L'objectif est de « raccrocher » les constructions existantes au village par des opérations nouvelles favorisant les déplacements doux, améliorant la qualité d'entrée de ville et regroupant les accès des constructions nouvelles.

Des orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement et de constructibilité de la plupart de ces secteurs. Ainsi la commune souhaite assurer la continuité du paysage urbain traditionnel et fédérer le village dans son intégralité (secteurs anciens comme récents).

- Bonnanech peut s'étendre :
  - À l'ouest du hameau sur les versants pour être desservi par le réseau d'assainissement en gravitaire.
  - Quelques espaces en continuité et au sein du hameau de Bonnanech seront classés constructibles et encadrés par des orientations d'aménagement définissant les conditions d'aménagement et de constructibilité de la plupart de ces secteurs.



### b. Les hameaux péri-urbains

Les quatre hameaux de la commune (*La Grimaudie, Antounes, Castagné de Baqué et les Lials*) peuvent faire l'objet d'un développement urbain mesuré, en cohérence avec leur niveau d'équipement, et ainsi participer à l'organisation urbaine de la commune, aux côtés des deux bourgs principaux, pour devenir de petits lieux de vie ruraux. Établis au cœur des espaces naturels ou agricoles, une meilleure maîtrise de leur développement minimisera en effet l'altération de ces milieux d'un point de vue paysager et environnemental.

Des orientations d'aménagement de programmation ont fixé les principales caractéristiques d'aménagement et de développement de ces espaces, il s'agira :

- d'aménager des espaces publics « fédérateurs » pour qu'ils puissent aussi devenir le support d'une vie sociale.
- des itinéraires réservés aux piétons et aux cyclistes pourraient permettre de relier hameaux et villages entre eux pour renforcer les relations entre les entités communales.

## 3. Renforcer la qualité urbaine

Le territoire urbanisé communal est composé de constructions aux caractéristiques très différentes.

Le centre ancien de Monclar-de-Quercy constitue un noyau villageois actif, qui se caractérise par :

- des maisons de ville, qui présentent un alignement sur la rue et font l'objet de réhabilitations spontanées,
- un pôle d'équipements public diversifié,
- un pôle commercial et de services à la personne qui joue un rôle important entre Montauban et Monclar-de-Quercy.

Ce cœur de village, en dépit de ses atouts ne bénéficie pas d'une bonne perception. Dans ce contexte, un important travail de requalification de l'espace public, doit être poursuivi. L'objectif est de promouvoir un espace public de qualité, qui participe à l'identité du noyau villageois, et réduise les conflits d'utilisation entre les différents usagers (voitures, cycles, piétons).

Par ce biais, il s'agit tout à la fois d'exercer une action significative en faveur d'une valorisation du village « intra-muros », que « d'ouvrir » ce dernier sur ses quartiers environnants (vallée du Gagnol et du Tescounet) par des cheminements doux.

Depuis 40 ans l'urbanisation autour des noyaux urbains s'est manifestée sans ordre et continuité bien apparent. Ce mode de développement incontrôlé ne peut plus s'étendre ainsi, gaspillant le foncier et les ressources communales.

Urbaniser en continuité de Monclar, Bonnanec et les principaux hameaux est une opportunité pour réaliser une greffe sur l'organisation existante et parfois pour restructurer l'urbanisation anarchique (conséquence des zones NB du POS).

## 4. Encourager et organiser le développement économique

### a. L'activité agricole

L'activité agricole est encore très présente à Monclar-de-Quercy, même si elle présente de fortes disparités selon les secteurs. Le PLU devra donc d'abord s'attacher à conserver la cohérence des exploitations agricoles en veillant à préserver l'intégrité des espaces agricoles (notamment en adoptant une gestion économe du sol et en limitant les zones de contact avec l'urbanisation), à maintenir les sièges d'exploitation et à respecter les spécificités propres à chacun des secteurs agricoles que compte la commune : secteurs de plateau, de vallée et de coteaux.

La déprise agricole actuellement à l'œuvre devra être ralentie en autorisant une diversification de l'activité agricole.

En effet, les bâtiments agricoles traditionnels aujourd'hui inutilisés doivent pouvoir être reconvertis en habitation, lieux de transformation/vente des produits de la ferme, de restauration ou d'hébergement à



vocation touristique et ainsi participer au renfort du potentiel touristique de la commune dont le cadre rural constitue le principal atout.

### b. L'activité commerciale

Le développement démographique communal peut entraîner de nouveaux besoins que la commune se doit d'anticiper.

Toutefois, la proximité de Montauban exerce une influence directe sur la commune qui tend à concurrencer le commerce local et ainsi spécialiser la commune dans une fonction uniquement résidentielle.

L'accès aux services et aux commerces est un aspect important de la vie quotidienne des habitants d'un territoire. Il est indispensable que les Monclarais aient un accès à un ensemble de services à proximité de leur lieu d'habitation.

En regroupant de nombreux commerces et services sur le pôle commercial Quercy-Vert, la commune de Monclar a renforcé le noyau commercial communal qui profite d'une bonne synergie et accessibilité.

La RD8 est un atout important pour le village de Monclar qui est un lieu de passage obligé pour de nombreux automobilistes se rendant vers l'agglomération montalbanaise et les communes environnantes.

La commune souhaite renforcer la dynamique commerciale en développant ce type de pôle par une extension et l'accueil d'équipements publics soutenant la synergie de cet espace.

Cette orientation présente plusieurs avantages :

- Concentration de nombreux équipements publics ou privés dans le même secteur
- Mutualisation du parking devant le pôle commercial et la supérette.

L'activité commerciale et traditionnelle sera également soutenue par la protection des vitrines des boutiques traditionnelles afin de conserver ce potentiel au sein même du village. La municipalité envisage d'aménager les espaces publics notamment :

- la traverse du village (RD8) à réaménager en rue. Cette orientation sera facilitée par l'aménagement de la voie de contournement Nord qui déviara les véhicules lourds notamment.
- des cheminements doux
- l'aménagement des espaces publics et des aires de stationnement.

pour dynamiser ce secteur.

Un stationnement de qualité est la garantie de la fluidité de la circulation sur l'espace commercial.

Le stationnement consomme des surfaces importantes et le calibrage du stationnement permet de réguler l'usage de la voiture et de diminuer ses impacts sur la qualité du cadre de vie.

Les parkings actuels semblent avoir des capacités suffisantes cependant les projets commerciaux peuvent induire de nouveaux besoins de stationnement qu'il faudra calibrer. La mutualisation et la qualité paysagère de certaines aires au sein du village devront être privilégiées.

La commune souhaite inscrire que les futures zones constructibles du PLU seront mixtes habitat/activités économiques compatibles.

### c. L'activité artisanale

En adéquation avec le développement démographique, la commune de Monclar-de-Quercy souhaite pérenniser les activités existantes et développer le tissu artisanal local. Actuellement, il reste peu d'espaces disponibles au sein des zones artisanales existantes et le PPRI inondation a grevé une bonne partie de ces espaces.

3 sites sont projetés :

- Camp de Poutou                      Extension des zones existantes en intégrant la zone inondable définie par la PPRI.



- Saint-Laurent
- La Tuilerie                      Création d'une nouvelle zone artisanale en lien avec la voie de contournement Nord du village.

Ces 3 sites sont définis dans les orientations d'aménagement et de programmation en annexe du dossier de PLU.

L'objectif est d'aménager et valoriser de nouveaux espaces à vocation économique dans un projet qualitatif (amélioration de la desserte automobile et douce, valorisation paysagère...).

#### d. L'activité touristique

L'activité touristique est très importante sur le territoire communal, principalement grâce à la base de loisirs du lac de Monclar.

La commune souhaite accroître le dynamisme et l'attractivité de ce site tout en respectant sa qualité paysagère. Les projets sur son pourtour devront bien être intégrés dans la nature.

Le potentiel touristique et les besoins en terme d'hébergement ont été définis afin que l'impact que ces opérations soient minimales sur le paysage.

Voici les différentes actions optées par la municipalité :

- ✗ Autoriser l'extension des sites d'hébergement touristique sur le pourtour du lac
- ✗ Prévoir la création d'un parking désengorgeant la promenade autour du lac
- ✗ Améliorer le traitement paysager (végétalisation) des abords du lac et de certains sites d'hébergement touristique.
- ✗ Extension du camping municipal.
- ✗ Autoriser l'implantation d'un équipement collectif à côté du lac de baignade.

## 5. Développer une offre variée de logements et des conditions favorables au lien social

### a. Diversifier l'habitat et assurer un équilibre social et maintenir une offre d'équipements

Monclar-de-Quercy dispose d'un parc de logements devant être diversifié dans la forme et la densité. L'offre doit être plus variée car elle permettrait à terme :

- ✗ diversifier sa population (en âge, en revenus...)
- ✗ de limiter la consommation foncière.

Une diversification de la population garantit une société unie et une gestion des équipements et services publics pérennes.

Pour viser un objectif d'équilibre social, la commune doit donc favoriser une diversification de l'habitat afin de permettre un véritable parcours résidentiel sur son territoire en proposant une variété de logements adaptés à différents besoins, différentes demandes : logements collectifs, semi-collectifs et sociaux. Conformément aux principes de la loi « SRU » et « UH », cette diversification de l'offre de logements permettra un renouvellement des habitants qui facilitera la prévision des besoins et des capacités de la municipalité en terme de services collectifs.

À ce titre, il sera nécessaire d'adapter les équipements et services publics aux besoins des habitants et d'anticiper l'amélioration et le développement de l'offre en lien avec les prévisions démographiques. L'augmentation de la natalité dans le secteur et sur la commune a conduit récemment à construire la crèche intercommunale. Des besoins devront être probablement satisfaits notamment dans les domaines des loisirs et des sports.



## b. Faciliter les relations entre les populations

Il est également important, pour la cohésion de la population communale, de favoriser les relations entre les habitants. Pour ce faire, il serait nécessaire d'améliorer les espaces publics et leur traitement au sein des villages et des hameaux

## 6. Protéger et mettre en valeur le paysage naturel et écologique et favoriser une gestion durable du territoire

Le territoire communal possède une variété de paysages et de biotopes, la priorité est de protéger les espaces à valeur écologique : les masses boisées (qui participent aussi au maintien des sols et facilitent l'infiltration des eaux pluviales) ou encore l'ensemble des cours d'eau et autres éléments « naturels » qui participent à la constitution de corridors biologiques essentiels à la biodiversité.

Au-delà de la protection de la biodiversité, il s'agit plus largement de préserver l'aspect naturel et rural du paysage communal et, pour ce faire, en premier lieu, de limiter l'urbanisation des crêtes.

La commune a intégré de nombreux enjeux paysagers définis par la Charte Paysagère Midi-Quercy dans la définition de ses orientations :

- ✘ Les Voies à grande vision panoramique sur la RD8 et RD70 doivent être protégées d'une urbanisation linéaire.
- ✘ La situation en belvédère du village de Monclar et du hameau de Bonnanech doit être préservée ou valorisée par des aménagements intégrant la topographie et ne dévalorisant pas le site.
- ✘ Les principaux points de vue notamment sur le village doivent être préservés.

Afin de sauvegarder le patrimoine archéologique et architectural de la commune, les sites d'intérêt patrimoniaux présents sur le territoire (certains sites archéologiques, le patrimoine bâti, le bâti agricole de caractère, etc.) devront faire l'objet de mesures de protection.

Enfin, les paysages communaux dans leur ensemble devront être davantage mis en valeur en veillant à maintenir l'activité agricole et son rôle de valorisation du paysage (l'agriculture, en évitant notamment l'enfrichement et la « fermeture » des paysages, façonne le paysage et entretient l'image rurale). De même, il s'agira de valoriser certaines vallées dont le potentiel paysager peut être davantage développé, et de créer des liaisons douces mettant en valeur ses paysages en même temps qu'elles relient les différents lieux de vie de la commune.

En matière de sécurité routière et de salubrité, la commune envisage d'améliorer la situation existante :

- ✘ Les nouveaux projets d'urbanisation ne devront désormais plus autoriser des accès directs d'habitations sur les voies très empruntées (principalement les RD) mais être regroupées sur des voies secondaires.
- ✘ Un développement des liaisons douces entre les principales entités urbaines permettra également de faciliter la mobilité non motorisée (et de renforcer l'unité sociale).
- ✘ Le contournement Nord du village est un projet qui éviterait que des camions traversent le village.

Afin d'économiser les ressources naturelles, la consommation d'eau et d'énergie devra être limitée grâce à une gestion durable de l'eau (favoriser la récupération et la réutilisation des eaux de pluie et améliorer le traitement des eaux usées) et la recherche d'une meilleure performance énergétique dans le bâtiment (intégrer les problématiques d'exposition par rapport au soleil et autoriser l'installation de panneaux solaires sur les toitures).



---

## CHAPITRE III

### LES DISPOSITIONS DU P.L.U.

---





## I. PRÉSENTATION DES NOUVELLES ZONES DU PLU

Les documents graphiques et le règlement ne sont que l'application juridique des orientations générales d'aménagement définies dans le PADD. Le document graphique divise le territoire en zones à l'intérieur desquelles le règlement instaure des règles.

Les lois Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 ont profondément remanié les outils réglementaires du PLU. Au-delà du changement de dénomination des zones, l'ensemble du dispositif réglementaire du PLU a évolué. Les secteurs permettent de moduler ce règlement.

### La nouvelle dénomination des zones

|  | POS | PLU | Les textes  | Zones concernées  |
|--|-----|-----|---|---|
| Zones urbaines<br>Art. R 123-5<br>CU <sup>29</sup> | U   | U   | «Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »  | Zone constructible desservie par les réseaux  |
| Zones à urbaniser<br>Art. R 123-6<br>CU            | NA  | AU  | «Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »<br>L'ouverture à l'urbanisation s'effectuera :<br>- Soit au rythme de la réalisation des équipements dans les conditions définies par le règlement et le PADD<br>- Soit ultérieurement, à l'occasion d'une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.   | Zone qui a vocation à être aménagée sous l'égide du PLU en cours<br>Zone à aménager après évolution du PLU  |
| Zones agricoles<br>Art. R123-7<br>CU               | NC  | A   | « Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»  | Zone agricole   |
| Zones naturelles<br>Art. R 123-8<br>CU             | ND  | N   | « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.<br>En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ». | Zone de protection paysagère<br>Zone forestière<br><br>Zone où peuvent être autorisées des constructions, sous réserve de leur intégration paysagère. |

Chaque zone correspond à une partie du territoire pour laquelle des dispositions réglementaires spécifiques (définies au règlement du PLU) sont applicables à tous projets de constructions ou de travaux.

Le règlement est conçu pour guider l'évolution urbaine, de mise en œuvre du projet de développement exposé au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Afin de favoriser la mixité de l'occupation du territoire, les articles 1 et 2 du règlement ont été modifiés par rapport au POS :

- l'article 1 détermine « les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdit »
- l'article 2 précise « les type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions particulières ».

Il s'agit de définir la vocation globale de la zone, en interdisant ce qui pourrait perturber son fonctionnement, et en précisant, le cas échéant, les conditions d'implantation des constructions qui ne seraient admises sans restrictions.

<sup>29</sup> Code de l'urbanisme

## II. LES ZONES URBAINES (U)

### 1. La zone UA : Les 2 bourgs de la commune Monclar et Bonnanech (21,7 ha)

L'ensemble des secteurs qui comportait les équipements nécessaires à la construction a été classé en zone U dans le PLU. La municipalité a souhaité différencier les zones urbaines selon les orientations du PADD.

La zone UA cerne la trame et la forme urbaine homogène des noyaux historiques.

Elle couvre les 2 noyaux villageois de Monclar et Bonnanech qui comprennent un bâti relativement ancien et homogène (maisons de ville, granges et bâtisses agricoles anciennes) et ayant une densité et une organisation urbaine. Les formes urbaines et les espaces publics sont cohérents et lisibles avec leur rôle de centre urbain. Leurs principales caractéristiques :

- ✓ Les parcelles bâties se succèdent le long des voies ;
- ✓ Les constructions ont majoritairement une façade à l'alignement des voies ou leur retrait par rapport à l'emprise publique est rarement supérieur à leur hauteur ;
- ✓ Les constructions sont majoritairement composées de 1 à 2 niveaux sous combles ;
- ✓ Les matériaux utilisés sont généralement traditionnels (terre cuite ou crue apparente, pierres, tuiles canal...).

Selon le PADD :

- ✓ Monclar et Bonnanech disposent du meilleur équipement de la commune et doivent assurer la vocation centrale et résidentielle de la commune.
- ✓ l'objectif du classement en zone UA est d'étoffer et développer ces espaces agglomérés :
  - × valorisé par des formes urbaines présentant les plus fortes densités de la commune
  - × desservi par les principaux équipements collectifs/publics (voirie, AEP, superstructures).
- ✓ le paysage urbain de ces unités doit être conservé en gardant leurs caractéristiques urbaines et architecturales.

Dans le POS, ces deux bourgs étaient déjà classés en UA. Toutefois, ces zones ont été élargies afin que les caractéristiques urbaines des villages soient étendues et ainsi mieux identifiables.

| Zone UA                               |   |   |
|---------------------------------------|---|---|
| Articles                              | Dispositions du règlement   | Objectif du PLU   |
| <b>FONCTION</b><br>Articles<br>1 et 2 | <p>Les occupations du sol autorisées (non interdites) sont à usage d'habitation, de bureaux et services, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et d'équipements collectifs.</p> <p>Règle soumettant l'implantation des installations classées soumises à autorisation à la condition de compatibilité avec le milieu environnant et le voisinage.</p> <p>Les vitrines commerciales (17) identifiées sur document graphique sont protégées au titre de l'article L.123-1-5.7°bis.</p> | <p>Autoriser la diversité et la mixité des fonctions par l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat (commerces et services de proximité) confirmant la centralité et l'animation au sein du village et du hameau.</p> <p>La diversité commerciale (boutiques traditionnelles) de Monclar doit être préservée. Les vitrines ne doivent plus systématiquement disparaître et les locaux se transformer en habitation. En protégeant les façades des commerces de détail et de proximité, la commune souhaite favoriser le maintien de ce tissu économique.</p> |



|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| Article 3          | Les accès et voiries sont réglementées en fonction de l'usage qu'ils supportent et des règles de sécurité.   | Maîtriser les risques et adapter les voies nouvelles aux besoins réels.  |
| Article 4          | <p>La règle impose :</p> <p>Le raccordement au réseau collectif des eaux usées à condition qu'il existe.</p> <p>Règle imposant une gestion des eaux pluviales de chaque propriétaire.</p> <p>La réalisation discrète des réseaux électriques est obligatoire pour les opérations d'ensemble.</p>   | <p>Garantir un assainissement des eaux usées et limiter les risques sanitaires.</p> <p>Éviter les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement</p> <p>Améliorer la qualité du paysage urbain par la dissimulation des fils. Les branchements individuels pourront également participer à cette dissimulation.</p>  |
| Articles 6, 7 et 8 | <p>6. Les règles de prospects<sup>30</sup> des constructions respectent la situation actuelle dominante :</p> <p>Les constructions nouvelles devront avoir</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une façade implantée en bordure d'espace public.</li> <li>Ou</li> <li>- un recul ne pouvant être supérieur à la hauteur de la moitié du bâtiment.</li> </ul> <p>7. Implantation possible sur une limite séparative ou avec un retrait ne pouvant être inférieur à 3 mètres ou la moitié de la hauteur du bâtiment.</p> <p>Interdire les piscines à moins de 2 mètres.</p> <p>8. Les bâtiments non contigus devront respecter une distance de 4 mètres minimum entre eux.</p>     | <p>Conserver le paysage urbain de Monclar et de Bonnanec tout en faisant évoluer le tissu urbain périphérique du village vers une forme plus urbaine.</p> <p>Facilite la construction de quelques dents creuses.</p> <p>Cette règle garantit également une optimisation et une gestion économe de l'espace bien équipé.</p> <p>Reculer les nuisances sonores potentielles de son voisin.</p>   |
| Article 10         | La hauteur maximum des constructions, mesurée à la sablière du toit, ne devra pas être supérieure de plus de 3 mètres à la hauteur à la sablière du bâtiment limitrophe le plus élevé.   | Préserver la volumétrie générale tout en autorisant une élévation mesurée de l'existant.   |
| Article 11         | <p>L'aspect extérieur est réglementé pour protéger certaines caractéristiques des constructions existantes et permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant.</p> <p>Règle imposant quelques prescriptions architecturales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrassement orientation des constructions</li> <li>- Teintes et aspect extérieur des matériaux</li> <li>- Ouvertures</li> <li>- Toitures</li> <li>- Clôtures (hauteur des clôtures...).</li> </ul> <p>En application de l'article L.123-1-5-7°, des dispositions spécifiques sont prévues pour préserver et améliorer notamment les immeubles présentant une devanture ou une vitrine.</p> | <p>Pérenniser la qualité de la culture bâtie communale en organisant une évolution douce de la zone UA (notamment sur les principes liés à l'énergie, la lumière et l'adaptation au terrain), dans le respect des diversités de formes et de styles architecturaux.</p> <p>Les volumes et surtout les teintes devront s'harmoniser avec l'existant. Une réglementation plus précise sur les clôtures assure également une homogénéité et une qualité des espaces extérieurs.</p> <p>Autoriser des adaptations des vitrines à condition qu'elle apportent un plus architectural au niveau de la façade (lignes verticales et horizontales) et fonctionnel (dissocier la devanture de l'accès aux étages de l'immeuble. ).</p> |

<sup>30</sup> Le prospect est une mesure de distance, utilisée pour définir l'écart qui doit être maintenu entre deux bâtiments et les espaces publics.



|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| <b>Article 12</b> | Règle imposant un nombre de stationnement en fonction de la destination des constructions.<br>Les dispositions sont assouplies notamment pour les logements locatifs aidés.  | Prévoir un stationnement suffisant par rapport aux besoins de la commune ne bénéficiant pas d'un transport en commun efficace. Cette réglementation vise à limiter l'engorgement de l'espace public communal. |
| <b>Article 13</b> | Planter les aires de stationnement<br>Les plantations utilisées devront être choisies parmi la palette végétale du CAUE « Coteaux du Bas-Quercy » et « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron ». | Maintenir un certain degré de végétalisation des noyaux urbains.<br>Favoriser un paysage communal qualitatif complémentaire entre le bâti et le végétal.  |

## 2. La zone UB : 27,9 hectares

Dans la zone UB, 2 sous-secteurs UB et UBa ont été définis :

**La zone UB**, d'une surface d'environ 27,6 hectares, correspond aux extensions récentes de Monclar-de-Quercy et de Bonnanec composées d'un tissu urbain aéré occupé d'habitations individuelles et d'activités économiques et d'équipements.

**Le secteur UBa**, 0,3 non bâti aujourd'hui, en continuité du pôle commercial n'autorisera que l'implantation de bâtiments à vocation d'activités.

Dans le POS, ces zones étaient principalement classées en UB et NB.

Cette zone est composée principalement de constructions pavillonnaires (notamment le lotissement communal en continuité du lotissement Les Cliquis), d'équipements publics et du pôle commercial à l'entrée du village. Le tissu urbain est aéré.

Cette zone partiellement bâtie peut admettre quelques constructions supplémentaires comblant les dents creuses.

Au travers du PADD, le parti d'aménagement de cette zone est de :

- ✓ Organiser l'extension de l'urbanisation aux abords des sites urbains afin d'agrandir le cœur du village à des fonctions plus urbaines : poursuivre la politique d'équipement de la commune.
- ✓ Favoriser une mixité urbaine en autorisant et développant les activités économiques et les équipements (UBa en priorité).
- ✓ Privilégier une urbanisation privilégiant un embellissement du paysage urbain et une économie du foncier faisant évoluer en douceur le tissu urbain préexistant (pavillonnaire) et les caractéristiques constructives recherchées par les nouveaux arrivants dans ces hameaux (ensoleillement, jardins...).

### Zone UB

| Article                | Dispositions du règlement   | Objectifs du PLU   |
|------------------------|---|--|
| <b>Articles 1 et 2</b> | La destination dominante de la zone en habitat rend incompatible certaines occupations des sols telles que les entrepôts, les locaux industriels et les locaux agricoles.<br>En UBa, les constructions à vocation économique et d'équipements sont privilégiées.<br><br>Dispositions L.123-1-5-6° sur les chemins garantissant la continuité des chemins. | Autoriser la diversité et la mixité des fonctions tout en préservant les habitants des nuisances (notamment en terme de trafic, de livraison et de bruit).<br>Autoriser la construction d'habitation uniquement si elle est nécessaire (UBa).<br><br>Des cheminements doux traversent ou longent les zones UB. Les aménagements ou les constructions ne doivent pas compromettre cette continuité. |



|                   |  |   |
|-------------------|--|---|
| Article<br>3      | Les accès et voiries sont réglementées en fonction de l'usage qu'ils supportent et des règles de sécurité.   | Maîtriser les risques et adapter les voies nouvelles aux besoins réels.   |
| Article 4         | <p>Les constructions devront être assainies par des dispositifs collectifs ou autonomes selon la présence ou non du tout à la sablière.</p> <p>Règle imposant une gestion des eaux pluviales de chaque propriétaire.</p> <p>Règle autorisant un apport d'eau complémentaire par la récupération des eaux de pluie.</p>   | <p>Le Schéma d'assainissement prévoit de raccorder quelques secteurs urbains. S'il n'est pas présent, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation avant d'être rejetées aux fossés.</p> <p>Éviter les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement</p> <p>Limitier la consommation d'eau potable pour un usage non domestique.</p>   |
| Article 6, 7 et 8 | <p><b>Art 6-</b><br/>DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX RD 8, 35,66 et 70 :<br/>Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies</p> <p>Les constructions principales doivent respecter un recul maximum de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie.</p> <p>Cette règle (art.6) peut ne pas s'appliquer à cause de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.</p> <p><b>Art 7-8-</b>Les constructions nouvelles (construction principale) peuvent être mitoyennes sauf pour les annexes qui peuvent s'implanter en limite séparative sous condition (hauteur 3 mètres et longueur 10 mètres).</p> | <p>Les RD 8,35,66 et 70 constituent les axes les plus importants et présentent une potentialité plus forte liée à l'importance du trafic. Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait minimum par rapport à ces RD.</p> <p>Cette règle respecte la forme urbaine dominante (construction éloignée de l'espace public) définie dans le POS. Toutefois, une limite maximale a été définie. Cette règle fixe un recul maximum afin de limiter la consommation du foncier. Certaines voies communales et départementales doivent faire l'objet d'aménagements futurs<sup>31</sup> en vue de favoriser les cheminements doux.</p> <p>En attendant que des études soient approfondies sur ce point, le recul de la future construction doit être possible (comme la zone NB du POS) afin de s'assurer une certaine intimité vis à vis de ces cheminements.</p> <p>Autoriser une densification de ces espaces bien équipés.</p> <p>La règle limite les possibilités d'extension et d'annexes en mitoyenneté afin de respecter l'ensoleillement des habitations existantes.</p> <p>Organiser une évolution douce du tissu urbain actuel.</p> |
| Article<br>10     | Règle imposant une hauteur maximale des constructions (9 mètres à la sablière du toit)   | Autoriser des bâtiments présentant une hauteur maximale équivalent à 2 étages.  |

<sup>31</sup> Une étude devra être menée pour la faisabilité de cette opération (emprise, acquisition foncière, aménagement nécessaire...).



|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| <b>Article 11</b> | <p>Règle régissant l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant tout en autorisant l'expression d'une architecture plus contemporaine.</p> <p>Règle imposant quelques prescriptions architecturales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation/Terrassement des constructions</li> <li>- Toitures/couvertures</li> <li>- Clôtures (hauteur des clôtures...).</li> </ul> | <p>Pérenniser la qualité de la culture bâtie communale en organisant une évolution douce des zones urbaines.</p> <p>Encourager la démarche de développement durable au sein de la commune et ne pas contraindre la mise en place de méthode ou de dispositifs novateurs dans les performances énergétiques ou bioclimatiques (toiture).</p> |
| <b>Article 12</b> | <p>Règle imposant un nombre de stationnement en fonction de la destination des constructions</p> <p>Les dispositions sont assouplies notamment pour les logements locatifs aidés.</p>   | <p>Éviter le stationnement sauvage générateur de danger en terme de sécurité routière notamment.</p>  |
| <b>Article 13</b> | <p>Règle prévoyant un aménagement paysager des espaces libres des parcelles bâties. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités en jardin ou plantés d'arbres afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement rural proche.</p>  | <p>Améliorer la qualité des espaces urbains. Organisation de respirations au sein des secteurs bâtis.</p>   |

### 3. La zone UC: 4 ha

La zone UC, au sein du site touristique et de loisirs du lac correspond aux différents parcs résidentiels de loisirs (Le hameau des Lacs, le hameau des Templiers et le hameau de Miel).

Ces espaces sont occupés d'habitations légères de loisirs et d'équipements nécessaires au fonctionnement de ces sites (maison d'accueil...).

Cette zone est donc destinée à l'accueil de constructions et d'installations liées à un Parc Résidentiel de Loisirs.

La zone UC correspond aux zones UC du POS.

La zone UCa concerne le Parc Résidentiel « Les Hameaux des Lacs » qui est implanté au sein d'un espace boisé. Le développement de cette zone (densité) est plus maîtrisé afin de protéger le couvert végétal intégrant ce site au paysage du lac.

Conformément au PADD, cette zone est notamment destinée à encourager le développement touristique en autorisant une extension mesurée des sites d'hébergement touristique.

#### Zone UC

| Article                | Dispositions du règlement   | Objectifs du PLU   |
|------------------------|---|--|
| <b>Articles 1 et 2</b> | <p>La zone autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs (HLL)</li> <li>- Les constructions à usage de gardiennage pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage d'un PRL.</li> <li>- Les constructions ou utilisations du sols constituant un équipement collectif.</li> </ul> | <p>HLL : Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif, notamment les maisons familiales et les villages de vacance.</p> <p>Autoriser uniquement les constructions et aménagements nécessaires aux activités touristiques et de loisirs.</p> |



|                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| Article 3         | Le gabarit des accès devra être adapté au rôle que le projet confère à la voie.(desserte des immeubles, accès secours, chemins piétons...).  | Ces infrastructures devront s'intégrer au site de par leur tracé (parallèle aux courbes topographiques) et leur aménagement (revêtement).<br>Maîtriser les risques et adapter les voies nouvelles aux besoins réels.<br>Dans un souci de stabilité du sol et d'écoulement des eaux pluviales, il est préconisé une voirie perméable. |
| Article 4         | Les constructions devront se raccorder à l'assainissement collectif.<br><br>Règle imposant une gestion des eaux pluviales.<br><br>L'ensemble du projet devra être raccordé aux réseaux publics. Des aménagements concernant l'écoulement des eaux pluviales devront être réalisés par le pétitionnaire.<br>Règle autorisant un apport d'eau complémentaire par la récupération des eaux de pluie.  | Garantir un assainissement des eaux usées limitant les problèmes sanitaires à proximité du lac.<br>Éviter les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement.<br><br>limiter la consommation d'eau potable pour un usage non domestique.   |
| Article 6, 7 et 8 | <b>Art 6-</b> Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique.<br><br><b>Art 7-</b> Les constructions peuvent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative.<br><br><b>Art 8-</b> Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres. | Préserver la tranquillité des hébergements touristiques par rapport aux voies publiques. Limiter la visibilité de ces espaces depuis l'extérieur.<br><br>Assurer une certaine intimité, l'ensoleillement entre les bâtiments et limiter l'impact paysager dans le site du lac.   |
| Article 9         | En UCa :<br>Pour les Habitations Légères de Loisirs, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder une emprise au sol de 10% de la superficie totale de la parcelle ou l'ensemble de parcelles intéressées par le projet de construction.<br><br>Pour les constructions à usage collectif l'emprise au sol n'est pas limitée.   | Limiter l'imperméabilisation et la dégradation du paysage de ces futurs hébergements touristiques : la protection des bois et du couvert végétal est assurée.<br><br>Les besoins collectifs sont difficilement prévisibles en emprise au sol.  |
| Article 10        | La hauteur des constructions ne pourra excéder une hauteur de 4 mètres mesurée du terrain naturel à la sablière du toit.   | Limiter la hauteur à un plain-pied pour ne pas trop dénaturer le site paysager du lac.   |
| Article 12        | Règle imposant une place de stationnement par HLL.<br>Le stationnement doit être assurée hors des voies et emprises publiques.   | Éviter le stationnement sauvage générateur de danger en terme de sécurité routière notamment.  |
| Article 13        | Règle prévoyant un aménagement paysager des espaces libres des parcelles bâties. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités en jardin ou plantés d'arbres afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement proche.  | Afin de garantir l'attrait paysager du site, les arbres et les plantations existantes devront être maintenus hors emprise constructible.<br>Organisation de respirations au sein des secteurs bâtis.   |



Le COS est fixé à 0,1.

En secteur UCa, un COS de 0,1 a été définie afin de limiter la densité de construction sur ce site qui doit préserver son couvert végétal.

#### 4. La zone UE : 87,6 hectares

Cette zone est composée majoritairement de constructions récentes pavillonnaires. Le tissu urbain est très aéré.

Dans le POS, ces zones étaient principalement classées en NB.

Certaines zones UE devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 4 du dossier).

**La zone UE**, d'une surface d'environ 87,6 hectares, correspond :

##### 1. aux différents hameaux péri-urbains diffus et linéaire de la commune :

- La Grimaudie,
- Antounes,
- Casatgné de Baqué,
- Lials.

2. aux quartiers périphériques de Monclar et Bonnanech : Les lotissements et les constructions récemment agglomérés au village. Ces zones dans la plaine du Gagnol et du Tescounet sont vouées à accueillir de l'habitat et l'ensemble d'activités à caractère central (commerces et services, équipements publics...). Certaines parties de ces zones existaient en partie dans le POS (NB) et ont fait l'objet de déclarations préalables pour divisions foncières. Ces sites sont situés à Belvèze. (voir aussi § sur les OAP en zone 1AU).

3. aux secteurs urbains diffus le long des routes et composés d'un nombre important de constructions pavillonnaires à vocation d'habitat.

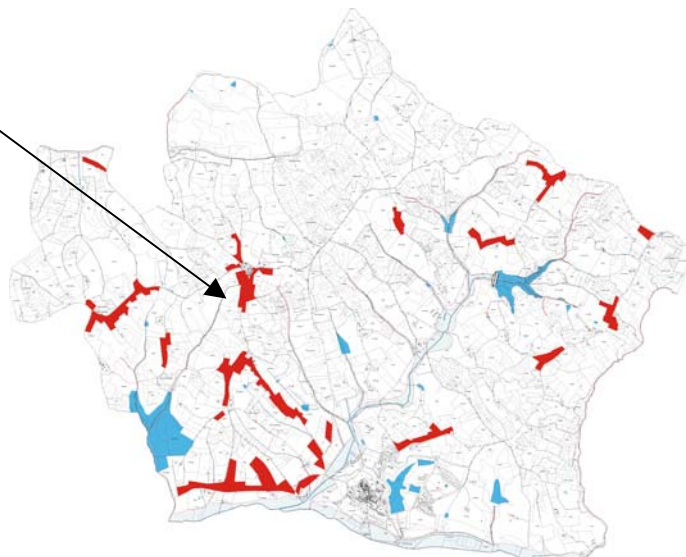
- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| - Planète                | - Lieu-dit «Larxe»       |
| - Route de Montauban     | - Lieu-dit « Cendriers » |
| - Lieu-dit « Janouatous» | - Lieu-dit « Marnhiac »  |

La zone UE est la conséquence du développement urbain au sein des nombreuses et étendues anciennes zones NB du POS (en rouge). Des constructions ont été réalisées et de nombreux projets sont en cours.

Les principes des lois SRU et ENE imposent à la commune d'assurer un développement plus maîtrisé et qualitatif de l'urbanisation.

Au travers du PADD et du PLU, la commune a donc opté pour :

- ✓ Comblent principalement les dents creuses dans un tissu urbain lâche et limiter l'extension urbaine à une unité foncière en continuité du bâti.
- ✓ Achever et densifier l'urbanisation de ces zones l'urbanisation pour préserver les espaces environnants sensibles.
- ✓ Privilégier une urbanisation aérée avec quelques règles de prospects privilégiant une économie du foncier et un paysage péri-urbain faisant évoluer en douceur le tissu urbain préexistant (pavillonnaire) et les caractéristiques constructives recherchées par les nouveaux arrivants dans ces hameaux (ensoleillement, jardins...).



- ✓ Dans les secteurs d'urbanisation linéaire, les réseaux ne doivent plus être trop étendus vers la périphérie. L'objectif communal est d'achever l'urbanisation des derniers terrains équipés.

| Zone UE         |  |   |
|-----------------|--|---|
| Article         | Dispositions du règlement  | Objectifs du PLU  |
| Articles 1 et 2 | La destination dominante de la zone en habitat et l'insuffisance d'équipement ou d'aménagement rendent incompatibles certaines occupations des sols telles que les entrepôts, les locaux industriels et les locaux agricoles.  | Autoriser la diversité et la mixité des fonctions tout en préservant les habitants des nuisances (notamment en terme de trafic, de livraison et de bruit).  |
|                 | Dispositions L.123-1-5-6° sur les chemins garantissant la continuité des chemins.  | Des cheminements traversent ou longent les zones UE. Les aménagements ou les constructions ne doivent pas compromettre cette continuité.  |
| Article 3       | Les accès et voiries sont réglementées en fonction de l'usage qu'ils supportent et des règles de sécurité.   | Maîtriser les risques et adapter les voies nouvelles aux besoins réels.   |
|                 | Les accès directs à la RD8 sont interdits et les accès à la RD 66 devront être compatibles à l'orientation d'aménagement quand il y en a une.<br>Les constructions/opérations nouvelles devront avoir des accès et/ou des voies compatibles avec les orientations d'aménagement. |   |
| Article 4       | Les constructions devront être assainies par des dispositifs collectifs ou autonomes selon la présence ou non du tout à la sablière.   | Le Schéma d'assainissement prévoit de raccorder quelques secteurs urbains. S'il n'est pas présent, les eaux usées devront être traitées par des dispositifs autonomes conformes à la réglementation avant d'être rejetées aux fossés. |
|                 | Règle imposant une gestion des eaux pluviales de chaque propriétaire.  | Éviter les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement   |
|                 | Règle autorisant un apport d'eau complémentaire par la récupération des eaux de pluie.   | Limiter la consommation d'eau potable pour un usage non domestique.   |



|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Article 6, 7 et 8  | <b>Art 6-</b>   | DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX RD 8, 35,66 et 70 : Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies   | Les RD 8,35,66 et 70 constituent les axes les plus importants et présentent une potentialité plus forte liée à l'importance du trafic. Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait minimum par rapport à ces RD. |
|  | Les constructions principales doivent respecter un recul maximum de 20 mètres par rapport à l'emprise de la voie.   | Cette règle respecte la forme urbaine dominante (construction pavillonnaire éloignée de l'espace public) définie dans le POS. Toutefois, une limite maximale a été définie. Cette règle fixe un recul maximum afin de limiter la consommation du foncier. |   |
|  | Cette règle (art.6) peut ne pas s'appliquer à cause de la topographie ou de la nature du sol, à condition que l'implantation du bâtiment épouse la forme du relief et présente moins de modification du relief.   | Certaines voies communales et départementales doivent faire l'objet d'aménagements futurs <sup>32</sup> en vue de favoriser les cheminements doux.  |   |
| <b>Art 7-8-</b> Les constructions nouvelles peuvent être mitoyennes. | En attendant que des études soient approfondies sur ce point, le recul de la future construction doit être possible (comme la zone NB du POS) afin de s'assurer une certaine intimité vis à vis de ces cheminements.  |   |   |
| Article 10   | Règle imposant une hauteur maximale des constructions (6 mètres à la sablière du toit)  | Autoriser une densification de ces espaces équipés. .<br>Organiser une évolution douce du tissu urbain actuel.  |   |
|  | Règle régissant l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant tout en autorisant l'expression d'une architecture plus contemporaine.  | Autoriser les constructions à aménager un étage (R+1). Les hauteurs restent mesurées afin d'assurer une bonne intégration dans un milieu urbain assez diffus.   |   |
| Article 11   | Règle imposant quelques prescriptions architecturales :   | Pérenniser la qualité de la culture bâtie communale en organisant une évolution douce des zones urbaines.   |   |
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrassement des constructions</li> <li>- Toitures/couvertures</li> <li>- Clôtures (hauteur des clôtures...).</li> </ul>   | Favoriser l'innovation architecturale et les pratiques durables dans le respect des diversités de formes et de styles architecturaux.   |   |
| Article 12   | Règle imposant un nombre de stationnement en fonction de la destination des constructions   | Éviter le stationnement sauvage générateur de danger en terme de sécurité routière notamment.   |   |
|  | Les dispositions sont assouplies notamment pour les logements locatifs aidés.   |   |   |
| Article 13   | Règle prévoyant la conservation des espaces végétalisés sur les espaces libres des parcelles bâties. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités en jardin ou plantés d'arbres afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement rural proche. | Améliorer la qualité des espaces urbains.   |   |

<sup>32</sup> Une étude devra être menée pour la faisabilité de cette opération (emprise, acquisition foncière, aménagement nécessaire...).



Article 14

Le COS est fixé à 0,2.

Le droit à construire est défini afin d'encadrer la densité urbaine de la zone et notamment l'extension des constructions existantes. Le parcellaire moyen étant d'environ 2000 m<sup>2</sup>, 400 m<sup>2</sup> peuvent être bâtis.

### **Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : Belvèze**

La zone UE du PLU à Belvèze sur le versant nord de la vallée du Tescounet est vouée à accueillir de l'habitat et l'ensemble d'activités à caractère central (commerces et services, équipements publics...) le long du Chemin des Roudies.

La grande partie de la zone UE était classée en NB dans le POS et a été légèrement étendue au nord sur des espaces alors classés en NC.

Ces sites ont déjà fait l'objet d'une PVR et sont équipés. Des autorisations d'urbanisme sont en cours et elles ont été reprises dans l'orientation d'aménagement.

### **Orientation d'aménagement et de programmation n°5 : La Grimaudie**

L'orientation d'aménagement impose que les accès à la RD66 des futures constructions à l'entrée du hameau soient communs à plusieurs constructions. L'objectif est de limiter les sorties directes sur cette route départementale pour des raisons de sécurité.

## 5. La zone UX : 3,5 ha

La zone UX correspond aux 2 zones d'activités existantes sur la commune :

- La Z.A. Saint-Laurent
- La Z.A. Camp de Poutou (2 sites)

Quelques terrains sont encore disponibles au sein de la zone Saint-Laurent. Toutefois, une partie est concernée par un site archéologique et le périmètre de précaution s'appliquant autour du silo (arrêté du 29 mars 2004 : retrait de précaution de 50 mètres ou 1,5 fois la hauteur du silo).

Les 2 sites à Camp de Poutou sont totalement occupés. La zone la plus au sud et une partie sud de l'autre zone sont concernées par la zone inondable du Tescounet. Au sein de la zone inondable, c'est le règlement du PPRI qui s'appliquera.

L'objectif de cette zone est d'autoriser les constructions à usage artisanal, industriel et de bureaux pour renforcer l'offre artisanale locale.

Cette zone était classée NAX au POS.

### Zone UX

| Article         | Dispositions du règlement  | Objectifs du PLU   |
|-----------------|--|--|
| Articles 1 et 2 | <p>La destination dominante de la zone est l'activité économique (artisanat, industrie, commerces et bureaux).</p> <p>Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ L'habitation soit intégrée au bâtiment à usage économique et aura une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>◦ L'habitation soit nécessaire pour le gardiennage, direction, surveillance.</li> </ul> <p>Les cheminements doux doivent être prévus aux abords de ces secteurs à vocation économique.</p> | <p>Conserver les pôles économiques et artisanaux de la commune.</p> <p>Autoriser la construction d'habitation uniquement si elle est nécessaire et empêcher le glissement de ces zones d'activités en zone résidentielle.</p> <p>Garantir une continuité des cheminements doux reliant les secteurs d'emplois avec les quartiers résidentiels.</p> |



|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| Article 3         | Les accès et voiries sont réglementées en fonction de l'usage qu'ils supportent et des règles de sécurité. Ils devront être compatibles avec les orientations d'aménagement (accès possibles).  | Maîtriser les risques et adapter les voies nouvelles aux besoins réels.   |
| Article 4         | <p>Les constructions devront être assainies par des dispositifs collectifs ou autonomes</p> <p>Si les installations sont susceptibles de porter atteinte à la santé publique ou à l'environnement par des eaux pluviales ou résiduaires industrielles polluées. Un dispositif spécifique devra être installé.</p> <p>Règle imposant une gestion des eaux pluviales.</p>   | <p>Le réseau d'assainissement collectif raccorde la ZA de Camp de Poutou à la station d'épuration. Les autres zones devront donc assainir leurs eaux usées individuellement.</p> <p>Limitier l'impact sur l'environnement d'un projet présentant des surface imperméables importantes.</p> <p>Éviter les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement</p> |
|                   | <p><b>Art-6</b><br/> <b>Par rapport aux CD8 et 35</b><br/> Les constructions devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise publique.<br/> <b>Par rapport aux autres voies</b><br/> Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique.</p>   | <p>Conserver un recul minimum plus important par rapport aux voies très empruntées pour limiter l'impact paysager de ces installations.</p>   |
| Article 6, 7 et 8 | <p><b>Art-7 et 8</b><br/> Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Si la construction présente une hauteur à la sablière du toit n'excédant pas 3 mètres, l'implantation est admise en limites latérales ou postérieures.</p> <p>2 unités foncières peuvent avoir des constructions contiguës à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.</p> <p>Pour les constructions existantes, les aménagements et agrandissements mesurés ne répondant pas aux dispositions ci-dessus pourront être autorisés à condition de ne pas réduire le retrait existant.</p> <p>De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur la carte des servitudes en annexe du dossier, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.</p> <p>Règle imposant une hauteur maximale des constructions (10 mètres à la sablière du toit)</p> | <p>Conserver une marge de recul suffisante entre les bâtiments afin de ne pas entraver le passage des véhicules de défense incendie.</p> <p>Conserver un accès pour entretenir les berges de ces espaces jouant un rôle naturel d'écoulement pluvial et de qualité paysagère.</p>   |
| Article 10        | Règle imposant une hauteur maximale des constructions (10 mètres à la sablière du toit)   | Conserver une volumétrie adaptée pour autoriser les constructions à vocation économique et la densification en élévation dans des ZA déjà pleines.  |



|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| <b>Article 11</b> | Règle régissant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures pour permettre la bonne intégration d'un tel projet dans son environnement.  | Les caractéristiques architecturales du ou des bâtiments ne sont pas fortement réglementés.<br>Les installations pouvant présenter un impact négatif sur le paysage ont été réglementées pour que leur visibilité en soit limitée. |
| <b>Article 12</b> | Règle imposant un nombre de stationnement pour les automobiles en fonction de l'importance de la surface de plancher.<br>Les espaces pour les camions (livraisons) sont également à prévoir sur le site du projet de construction et à adapter selon l'activité.                              | Éviter le stationnement sauvage générateur de danger en terme de sécurité routière notamment.  |
| <b>Article 13</b> | Règle prévoyant un aménagement paysager des espaces libres, des aires de stationnement et des dépôts de matériaux. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités en jardin ou plantés d'arbres afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement proche. | Améliorer la qualité des espaces urbains, des aires de stationnement et des dépôts liés à l'activité économique.   |

### III. LA ZONE A URBANISER (AU)

La zone actuellement équipée et susceptible d'être immédiatement bâtie (U) ne pourrait pas suffire à cause d'une certaine rétention foncière et ainsi ne pas à assurer le développement de la commune à moyen et long terme.

Les zones AU correspondent aux extensions urbaines prévues dans le PADD.

Elles sont exprimées dans les documents graphiques et les pièces écrites par l'initiale «AU». Sont ainsi classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### 1. Les zones 1AU : 24,1 hectares

##### a. Objectifs des zones 1AU

Ces 13 zones comprennent des terrains non aménagés/équipés et destinés à assurer une extension organisée :

- de la zone UB : Les zones 1AUB (8,9 ha) se situent à «Bonnanech » et « au village » :
  - o Camp de Poutou
  - o Chemin Creux
  - o Cliquis
  - o Fourest
  - o Batut.
  
- de la zone UE : Les zones 1AUE (15,2 ha) se situent en continuité des hameaux de
  - o La Grimaudie (2)
  - o Belveze
  - o Saint-Laurent
  - o Stade
  - o Gaussals
  - o Tuilerie
  - o Antounes



La principale différence entre les 2 zones 1AU est marquée par une densité supérieure admise pour les zones 1AUB car elles sont plus proches des équipements.

Conformément au PADD, l'objectif des zones 1AU est de :

- Renforcer l'urbanisation existante de Monclar-de-Quercy et Bonnanech qui concentrent la plus forte densité urbaine et sont bien desservis en matière d'équipements (réseaux, superstructure...).

Développer un nouvel urbanisme par l'aménagement de nouveaux espaces urbains en continuité de Monclar et Bonnanech, embellissant, identifiant, améliorant leur fonctionnement et optimisant le foncier.

- La Grimaudie et Antounes doivent accueillir un nombre de constructions mesuré à l'échelle du hameau.

Définir un aménagement répondant à une logique de hameaux (lieu de vie) : Aménagement libre prévoyant un ou des espaces publics. L'aménagement ne doit pas se limiter à la voirie. Améliorer la qualité urbaine en créant des espaces publics permettant également de créer du lien social.

En revanche si un espace public existe, l'urbanisation doit se sédimenter autour.

- Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.
- Créer une continuité entre l'urbanisation existante et future par une trame cohérente se raccordant aux voiries et aux cheminements piétons/cyclables existants.
- Organiser l'extension de l'urbanisation aux abords des sites urbains grâce à l'établissement d'un schéma d'aménagement qui devra être pris en compte par les pétitionnaires. Ces orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du dossier).

Selon l'article L.123-1-4°, des orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en respectant le projet d'aménagement et de développement durable, comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Selon l'article L.123-5 du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

Quelques adaptations entre le projet et le schéma sont tolérées s'ils ne contrarient pas la cohérence de celui-ci.

Ces zones comprennent des terrains non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la viabilisation des terrains.

#### b. Orientations des différentes zones 1AU

##### **Orientation d'aménagement et de programmation n°1 : Antounes : 0,9 hectare**

Cette zone était en partie classée NB et NC au POS.

L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation n°1 annexée au dossier.



Le parti d'aménagement devra être respecté :

Aménagement d'un espace collectif le long de la RD35. Cet espace permettra :

- la création d'un espace public facilitant les relations entre les habitants
- la création d'une aire de stationnement.
- l'amélioration de la visibilité sur la RD35 pour la nouvelle sortie plus éloignée du virage.
- la création d'une aire de tri sélectif ou de services collectifs.

La desserte principale de la zone 1AUE se fera par une voie nouvelle qui débouchera sur l'espace collectif qui améliore la visibilité et sécurise la sortie sur la RD35.

La zone 1AUE a été délimitée en continuité de la zone UE et plus en profondeur que l'ancienne zone NB afin de mieux optimiser la consommation de l'espace agricole.

Le chemin d'exploitation (n°11) existant sera conservé. Le réseau d'irrigation passe à proximité, lors du futur aménagement de la zone 1AUE, il devra être conservé.

### **Orientation d'aménagement et de programmation n°2 : Belvèze, le stade et Saint-Laurent : 8 hectares**

Ces zones 1AUE sont limitrophes aux zones UE du PLU. Ces zones dans la plaine du Gagnol et du Tescounet sont vouées à accueillir de l'habitat et l'ensemble d'activités à caractère central (commerces et services, équipements publics...). Certaines parties de ces zones existaient en partie dans le POS (NB) (quelques déclarations préalables pour divisions foncières sont en cours) et a été étendue sur des espaces alors classés en NC. Ces sites, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à leur périphérie immédiate qui pourront desservir les futures constructions pouvant s'implanter.

3 sites sont concernés (3 sites sont classés en 1AUE et 1 en UE) par cette Orientation d'Aménagement et de Programmation :

#### **× le quartier du Stade**

Le parti d'aménagement est subordonné :

- À l'aménagement d'une entrée de la zone (par la voie communale de Janouatous et le chemin rural de Beauregard Sardet) remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité.
- À l'aménagement d'un assainissement pluvial.

L'urbanisation doit être respectueuse du parcours de l'eau en raison de la faible porosité des sols argileux. Le réseau existant de fossés doit participer à l'ossature du futur quartier.

L'urbanisation du site ira de pair avec un réseau de noues et d'espaces inondables, reconstituant un fonctionnement hydraulique « naturel ». L'objectif est de limiter le ruissellement pluvial et les travaux d'ingénierie.

Les eaux pluviales doivent construire le paysage, la trame végétale et également certaines liaisons ou cheminements. L'eau va générer le végétal et les différents types de plantations. Des « doigts verts » doivent pénétrer les futurs espaces urbains. Ils seront conçus par des voies et des liaisons piétonnes dégagant des surfaces vouées à la rétention et l'écoulement des eaux pluviales.

La surface imperméable des voies doit être réduite au minimum au profit d'espaces plantés qui, en infiltrant les eaux de pluie dans le sol, limiteront le débit de fuite vers l'exutoire. Ces ouvrages à ciel ouvert vont au quotidien écrire un paysage très végétal.

- Prendre en compte le réseau d'irrigation dans le projet d'aménagement. Si la conduite doit être déplacée par le projet, son fonctionnement doit être garanti.

Le parti d'aménagement devra être respecté :

- ✓ **1.** Aménagement de voies nouvelles garantissant une optimisation (et l'équipement) du foncier et une continuité entre les espaces urbains.
- ✓ **2.** Création de cheminements piétons internes au quartier et se raccordant aux cheminements projetés dans l'orientation d'aménagement et le document graphique améliorant les liaisons
  - entre le village (et ses équipements publics) et ce nouveau quartier d'habitation.
  - entre la partie haute et basse du village.

Ces liaisons douces s'appuieront sur :



- sur la trame verte existante (cours d'eau, fossés, haies...) assurant une continuité entre les sites urbains environnants.
- sur l'espace de voirie partagé.

✓ **3.** Une mixité et une diversité de l'habitat avec des logements en bande et en lots libres.

Le Plan-masse et les projets de constructions devront prévoir des dispositions contribuant à l'efficacité énergétique :

- Orientation des façades principales des constructions se protégeant des vents dominants et recherchant l'ensoleillement.
- Favoriser les énergies renouvelables dans les projets de construction.

✓ **4.** Aménager un espace public structurant pour recréer un lieu de vie et une centralité à cette zone d'habitation et déjà en partie urbanisée.

#### × **Saint-Laurent**

Le parti d'aménagement devant être respecté :

✓ **1.** Aménagement d'une voie nouvelle garantissant une optimisation (et l'équipement) du foncier et une continuité entre les espaces urbains. Cette voie constituera la « limite » entre les activités économiques et l'habitat.

✓ **2.** Préserver et aménager les abords du grand fossé mère et sa zone inondable en coulée verte.

✓ **3.** Création de cheminements piétons internes au quartier et se raccordant aux cheminements projetés dans l'orientation d'aménagement et le document graphique :

- le long de la future voie.
- le long du fossé principal se jetant dans le Gagnol.

Ces liaisons douces devront assurer une continuité avec les cheminements projetés le long de la RD8 et du Gagnol (définies dans l'orientation d'aménagement et le document graphique).

✓ **4.** Une mixité et une diversité de l'habitat avec des logements en bande et en lots libres.

Le Plan-masse et les projets de constructions devront prévoir des dispositions contribuant à l'efficacité énergétique :

- Orientation des façades principales des constructions se protégeant des vents dominants et recherchant l'ensoleillement.
- Favoriser les énergies renouvelables dans les projets de construction.

#### × **Belvèze : Le site à l'Est**

Le parti d'aménagement devant être respecté :

✓ **1.** Aménagement d'une voie nouvelle garantissant une optimisation (et l'équipement) du foncier et une continuité entre la RD66 et le chemin interne à Belvèze (DP en cours). Cette voie nouvelle ne doit pas être aménagée en impasse. Elle évite le cloisonnement des opérations et relie une grande partie de l'urbanisation existante de la Route de Montauban au bas du village (Saint-Laurent et le stade) sans emprunter la voie de transit RD8.

Le réseau d'irrigation sera à intégrer dans le projet d'aménagement. Si la conduite doit être déplacée par le projet, son fonctionnement doit être garanti.

✓ **2.** Préserver et aménager les abords du grand fossé mère et sa zone inondable en coulée verte.

✓ **3.** Création de cheminements piétons internes au quartier et se raccordant aux cheminements projetés dans l'orientation d'aménagement le long de la RD8

- le long de la future voie.
- le long du fossé principal.

Ces liaisons douces devront assurer une continuité avec les cheminements projetés le long de la RD8, le long du fossé et le chemin de Belvèze qui sera réaménagé.

✓ **4.** Une mixité et une diversité de l'habitat avec des logements.



Le Plan-masse et les projets de constructions devront prévoir des dispositions contribuant à l'efficacité énergétique :

- Orientation des façades principales des constructions se protégeant des vents dominants et recherchant l'ensoleillement.
- Favoriser les énergies renouvelables dans les projets de construction.

✓ 5. La limite sud de la zone longeant la RD8 doit être traitée par une haie végétale afin d'améliorer la qualité paysagère de cette entrée de ville.

### **Orientation d'aménagement et de programmation n°3 : Bonnanech : 3,4 hectares**

La zone 1AUb est limitrophe aux zones UA, UB et UE du PLU.

Il s'agit de zones vouées à accueillir de l'habitat et l'ensemble d'activités à caractère central (commerces et services, équipements publics...) en continuité du hameau.

La zone 1AUb, non équipée, a des voies publiques et des réseaux à sa périphérie immédiate qui pourront desservir les futures constructions pouvant s'implanter. Son aménagement est subordonné :

- Au raccordement au réseau d'assainissement collectif pour la zone 1AUb.
- À l'aménagement d'un assainissement pluvial.

L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au dossier.

Le parti d'aménagement devra être respecté :

✓ 1. Réalisation d'un maillage urbain en aménageant une voie nouvelle garantissant une optimisation (et l'équipement) du foncier et une continuité au sein de la zone 1AUb et le cœur de Bonnanech (limiter les impasses). Cette voie est parallèle aux courbes de niveau afin de limiter les terrassements.

✓ 2. Création de cheminements piétons sur l'espace de voirie partagé améliorant les liaisons entre le hameau et ce nouveau quartier d'habitation.

✓ 3. Une mixité et une diversité de l'habitat avec des logements semi-collectifs, en bande et en lots libres. Les futures formes urbaines au contact du noyau du hameau devront gérer l'intimité visuelle et sonore avec les constructions existantes.

Le Plan-masse et les projets de constructions devront prévoir des dispositions contribuant à l'efficacité énergétique :

- Orientation des façades principales des constructions se protégeant des vents dominants et recherchant l'ensoleillement.
- Favoriser les énergies renouvelables dans les projets de construction.

✓ 4. Aménagement/protection du bois existant au sein de la zone 1AUb pour son rôle paysager, environnemental et créer un lieu de vie ou de détente aux environs du hameau.

✓ 5. Gérer les eaux pluviales du bassin versant et du site par différentes options d'aménagement :

L'urbanisation doit être respectueuse du parcours de l'eau en raison de la faible porosité des sols argileux. Le réseau existant de fossés doit participer à l'ossature du futur quartier.

L'urbanisation du site ira de pair avec un réseau de noues ou de fossés reconstituant un fonctionnement hydraulique « naturel ». L'objectif est de limiter le ruissellement pluvial et les travaux d'ingénierie.

Les eaux pluviales doivent construire le paysage, la trame végétale et également certaines liaisons ou cheminements. L'eau va générer le végétal et les différents types de plantations.

La surface imperméable des voies doit être réduite au minimum au profit d'espaces plantés qui, en infiltrant les eaux de pluie dans le sol, limiteront le débit de fuite vers l'exutoire. Ces ouvrages à ciel ouvert vont au quotidien écrire un paysage très végétal.



### **Orientation d'aménagement et de programmation n°4 : Fourest et Gaussals : 2,9 hectares**

Son aménagement est subordonné :

- À l'aménagement de l'entrée et de la sortie de la zone (par la RD8) remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité.
- À l'aménagement d'un assainissement pluvial.

L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement annexé au dossier.

Le parti d'aménagement devra être respecté :

✓ **1.** Aménagement d'une voie nouvelle optimisant le foncier (et l'équipement) et desservant l'ensemble des futurs lots de la zone 1Aub. Les accès directs des constructions sur la RD 8 sont interdits. L'entrée du futur quartier peut être réalisée au droit de l'accès privé existant.

Dans le site de Gaussals (1AUE), une voie se raccordant aux chemins existants devra être aménagée afin d'optimiser le foncier de ce secteur.

✓ **2.** Création d'un cheminement piéton le long de la RD8 améliorant les liaisons entre le village (et ses équipements publics), ce nouveau quartier d'habitation et les constructions éloignées (Les Gaussals) le long de la RD8.

✓ **3.** Le Plan-masse et les projets de constructions devront prévoir des dispositions contribuant à l'efficacité énergétique :

- Orientation des façades principales des constructions se protégeant des vents dominants et recherchant l'ensoleillement.
- Favoriser les énergies renouvelables dans les projets de construction.

✓ **4.** Gérer les eaux pluviales du bassin versant et du site par différentes options d'aménagement :

L'urbanisation doit être respectueuse du parcours de l'eau en raison de la faible porosité des sols argileux. Le réseau existant de fossés doit participer à l'ossature du futur quartier.

L'urbanisation du site ira de pair avec un réseau de noues et/ou de fossés. L'objectif est de limiter le ruissellement pluvial et les travaux d'ingénierie.

Ces ouvrages à ciel ouvert vont au quotidien écrire un paysage très végétal.

Le parti d'aménagement de la zone ambitionne de rendre certains espaces publics inondables en contrebas de la zone 1AUa, afin de dégager en surface des volumes de stockage des eaux pluviales. Cet espace vert peut servir de support à des inondations maîtrisées. Mais cet aménagement devra être défini dans le cadre d'une étude hydraulique afin de garantir le fonctionnement et la sécurité de cet espace.

✓ **5.** Aménagements de plantations le long de la RD8 prolongeant les plantations ou les alignements existants afin d'intégrer cette opération au site du lac et valoriser cette entrée de ville de Monclar-de-Quercy.

✓ **6.** Aménagement/ préservation du point de vue sur le lac. A terme cet espace pourrait constituer un lieu de rencontre et de convivialité.

✓ **7.** L'espace situé en contrebas du futur quartier (1AUB) pourra éventuellement être planté et paysager comme le pourtour immédiat du lac.

### **Orientation d'aménagement n°5 : La Grimaudie : 3,4 hectares**

Deux zones 1AUE limitrophes à la zone UE du PLU ont été définies en continuité du hameau (3 hectares réellement disponibles).

Il s'agit d'une zone vouée à accueillir principalement de l'habitat. Ces zones étaient classées en NB et NC dans le POS.

Ces sites, non équipés, ont des voies publiques et des réseaux à leur périphérie immédiate qui pourront desservir les futures constructions pouvant s'implanter. L'aménagement de la zone la plus importante au nord du hameau est subordonné :

- À l'aménagement de l'entrée de la zone par la RD66 remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité.
- À l'aménagement d'un assainissement pluvial.



L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement annexé au dossier.

Le parti d'aménagement devra être respecté :

- ✓ 1. Aménagement d'un accès groupé à l'ensemble des futures constructions desservies par la RD66.
- ✓ 2. Agrandir le cimetière, aménager un parking et un espace public/collectif.
- ✓ 3. Protéger le talus traversant la zone 1AUE et aménager un cheminement piéton.
- ✓ 4. Aménager une voie nouvelle desservant la zone 1AUE. L'entrée de la zone 1AUE Est doit être aménagée après le cimetière pour des questions de visibilité.

Cette voie devrait être continue et ne pas se finir en impasse. L'orientation d'aménagement propose à cet effet une option de liaison vers le cœur du hameau ancien. Cette disposition peut être adaptée (compatibilité) au contexte foncier et technique.

La zone 1AUE ouest pourrait être desservie par le chemin existant. Toutefois, si la voie desservant le site à l'Est peut techniquement et foncièrement desservir la partie ouest, cette solution sera privilégiée.

- ✓ 5. Gérer les eaux pluviales du site par différentes options d'aménagement :

L'urbanisation doit être respectueuse du parcours de l'eau en raison de la faible porosité des sols argileux. Le réseau existant de fossés doit participer à l'ossature du futur quartier.

L'urbanisation du site ira de pair avec un réseau de fossés ou de noues, reconstituant un fonctionnement hydraulique « naturel ». L'objectif est de limiter le ruissellement pluvial et les travaux d'ingénierie.

### **Orientation d'aménagement et de programmation n°6 : Chemin Creux et Tuilerie : 2 hectares**

-  **dans le village au chemin creux.** Cette zone était classée NB au POS. Elle constitue une légère extension du village traditionnel de Monclar-de-Quercy le long du Chemin Creux.

L'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement annexé au dossier.

Le parti d'aménagement devra être respecté :

- Aménagement d'accès regroupés desservant plusieurs constructions.

-  **au Nord-Ouest de Monclar au lieu-dit « Tuilerie ».** Cette zone est prévue pour le développement à moyen et long terme du village de Monclar-de-Quercy. Actuellement, cette zone est insuffisamment équipée (assainissement, voirie) pour pouvoir accueillir des constructions nouvelles d'habitat et d'activités à caractère économique (commerces et services, artisanat...).

Cette zone était classée NC dans le POS.

L'urbanisation sera subordonnée :

- Au réaménagement de la RD n°35 remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité en lien avec le futur contournement nord du village.
- A l'aménagement d'un assainissement pluvial.
- A la prise en compte du réseau d'irrigation.
- À la réalisation d'une étude urbaine à partir de laquelle se développera cette extension au pied du village.

Un parti d'aménagement devra être respecté :

- ✓ Création de liaisons piétonnes et cyclables
  - entre le nouveau quartier et le cœur du village.
  - au sein du nouveau quartier entre les secteurs résidentiels et les secteurs d'équipements (stade...).

Le développement du quartier devra aménager des liaisons douces s'appuyant sur :

- sur les chemins existants faiblement aménagés.
- sur l'espace de voirie partagé (RD et voie communale).

- ✓ Aménagement d'espaces publics conviviaux pouvant créer une centralité à la zone.



Ces espaces publics devront constituer des lieux de rencontre, de convivialité et de mise en scène d'équipements publics. Ils doivent être fonctionnels et adaptés aux différents modes de circulation mais aussi conçu pour de l'agrément et pour s'adapter à la multiplicité des usages.

- ✓ Intégrer l'assainissement pluvial dans la composition de ce futur quartier.

### **Orientation d'aménagement et de programmation n°7 : Le sud du village : 2,3 hectares**

Cette zone 1AUb est limitrophe à la zones UB du village, elle était classée en UB dans le POS.

Il s'agit d'une zone vouées à accueillir de l'habitat et l'ensemble d'activités à caractère central (commerces et services, équipements publics...) en continuité du village et du pôle commercial.

Cette zone, non équipée, longe les RD35 et RD8. Son aménagement est subordonné :

- À l'aménagement de l'entrée de la zone (sur la RD8) remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité.
- À l'aménagement d'un assainissement pluvial.

L'urbanisation du site devra être compatible avec l'orientation d'aménagement annexé au dossier de PLU.

Le parti d'aménagement devra être respecté :

- ✓ **1.** Réalisation de voies nouvelles permettant une optimisation du foncier et une continuité au sein des zones 1AU (limiter les impasses). Les voies devront être majoritairement parallèles aux courbes de niveau.
- ✓ **2.** Création de cheminements piétons (le long des rues et des coulées vertes) améliorant les liaisons entre le village, le pôle commercial et ces nouveaux quartiers d'habitation.
- ✓ **3.** Gérer les eaux pluviales du bassin versant et du site par différentes options d'aménagement :

L'urbanisation doit être respectueuse du parcours de l'eau en raison de la faible porosité des sols argileux. Le réseau existant de fossés doit participer à l'ossature du futur quartier.

L'urbanisation du site ira de pair avec un nouveau réseau de fossés et d'espaces végétalisés, reconstituant un fonctionnement hydraulique « naturel ». L'objectif est de limiter le ruissellement pluvial et les travaux d'ingénierie.

Les eaux pluviales vont construire le paysage, la trame végétale et également certaines liaisons ou cheminements piétons intégrant ce futur quartier sur le versant du village. L'eau va générer le végétal et les différents types de plantations.

La surface imperméable des voies doit être réduite au minimum au profit d'espaces plantés qui, en infiltrant les eaux de pluie dans le sol, limiteront le débit de fuite vers l'exutoire. Ces ouvrages à ciel ouvert vont au quotidien écrire un paysage très végétal.

- ✓ **4.** Le Plan-masse et les projets de constructions devront prévoir des dispositions contribuant à l'efficacité énergétique :
  - Orientation des façades principales des constructions se protégeant des vents dominants et recherchant l'ensoleillement.
  - Favoriser les énergies renouvelables dans les projets de construction.

- ✓ **5.** Aménagement d'espaces publics pour recréer des lieux de vie.

Ces espaces pourraient être aménagés et paysagés pour assurer

- Des liaisons douces au sein du nouveau quartier et à ses abords.
- Un espace de détente
- Un point de vue sur la vallée du Tescounet et les reliefs environnants
- Le parcours et la rétention de l'eau pluviale
- Le cheminement piéton.



## c. Dispositions réglementaires

## Zone 1AU

| Article        | Dispositions du règlement  | Objectifs du PLU   |
|----------------|--|--|
| Article 1 et 2 | Règle autorisant les constructions au fur et à mesure de l'équipement de la zone et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.   | Favoriser la construction de bâtiments au fur et à mesure pour faciliter l'aménagement de la zone.   |
|                | Les constructions à usage d'activités sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant et surtout l'habitat.<br>Les locaux artisanaux sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés dans la même construction que l'habitation.<br><br>Les cheminements doivent être prévus au sein et aux abords de ces opérations. | Autoriser la diversité et la mixité des fonctions tout en préservant les habitants des nuisances (notamment en terme de trafic, de livraison et de bruit).<br><br>Garantir une continuité des cheminements desservant et raccordant l'ensemble des secteurs urbains de la commune.   |
| Article 3      | Les voies ouvertes à la circulation devront être adaptées et compatibles à l'orientation d'aménagement et elles doivent respecter les règles de sécurité.<br><br>Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes.                            | Favoriser un maillage de la voirie cohérent et adaptable aux futures opérations d'aménagement et de construction.<br><br>La règle est assez souple afin que ces infrastructures s'adaptent aux différentes conceptions urbaines des projets. Permettre le phasage des opérations mais pas la continuité du projet. Le projet devra démontrer que la continuité est prévue. |
| Article 4      | Les zones/ terrains raccordés à l'assainissement collectif devront obligatoirement s'y raccorder.<br>Les zones/ terrains non raccordés à l'assainissement collectif devront réaliser un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation.<br>Règle imposant une gestion des eaux pluviales de chaque propriétaire.                      | Améliorer la qualité des rejets d'eaux usées.<br><br>Éviter/ maîtriser les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement  |



**Art-6**

DISPOSITIONS PAR RAPPORT AUX RD 8, 35,66 et 70 : Hors agglomération, les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies

Les RD 8,35,66 et 70 constituent les axes les plus importants et présentent une potentialité plus forte liée à l'importance du trafic. Les constructions nouvelles seront implantées en respectant un retrait minimum par rapport à ces RD.

Par rapport aux autres voies et en zone agglomérée, les constructions principales doivent avoir une façade implantée :

- en 1AUB à 10 mètres maximum
- en 1AUE à 10 mètres maximum.

Les implantations sont différentes selon le secteur :

Les reculs des 2 zones sont identiques. Les reculs maximums admis sont définis afin de limiter la consommation du foncier conformément aux dispositions de la loi ENE.

**Article 6, 7 et 8****Art-7**

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Laisser une liberté d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur la carte des servitudes en annexe du dossier, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.

Permettre l'entretien de ces cours d'eau et fossés qui jouent un grand rôle en matière d'assainissement pluvial sur le territoire communal.

**Art-8**

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Si les bâtiments sur une même unité foncière ne sont pas contigus, ils doivent être distants de 4 mètres minimum pour des raisons de sécurité.

**Article 10**

Règle imposant une hauteur maximale des constructions de 9 mètres à la sablière du toit.

Il s'agit d'une hauteur maximale qui permet de densifier tout en préservant une volumétrie existante (7 à 9 mètres maximum).

Règle régissant l'aspect extérieur des constructions pour permettre l'évolution du tissu urbain en harmonie avec l'existant tout en autorisant l'expression d'une architecture plus contemporaine.

Favoriser une architecture respectueuse de l'environnement : adaptation au sol, énergie solaire, ensoleillement...

**Article 11**

Règle imposant quelques prescriptions architecturales :

- Terrassement des constructions
- Toitures/couvertures
- Clôtures (hauteur des clôtures...).

Les mouvements de terrains sont limités. Le terrain ne peut être déblayé et remblayé de plus de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel pour limiter l'impact paysager de terrassements trop importants.

Les formes de toitures devront faire référence au bâti ancien toutefois, la rédaction de l'article 11 ne doit pas contraindre la mise en place de méthodes ou de dispositifs novateurs dans les performances énergétiques ou bioclimatiques.

**Article 12**

Règle imposant un nombre de stationnement en fonction de la destination des constructions  
Les dispositions sont assouplies notamment pour les logements locatifs aidés.

Prévoir un stationnement suffisant pour éviter de voir des véhicules envahir les espaces publics et notamment la voirie.



|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
|                   | Règle prévoyant un aménagement paysager des espaces libres des parcelles bâties.<br>Leur position doit être compatible aux orientations d'aménagement,.   | Améliorer la qualité des espaces urbains. La présence végétale est affirmée et développée dans toutes les futures opérations d'urbanisation et de construction.   |
| <b>Article 13</b> | Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités en jardin ou plantés d'arbres afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement rural proche.<br><br>Les végétaux à utiliser doivent être choisis dans la palette végétale « Coteaux de Monclar ». | La réalisation d'espaces verts est obligatoire pour toutes constructions nouvelles (jardin et espaces verts privés).<br>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble (jardin et espaces verts publics) uniquement si les orientations d'aménagement l'ont prévues. Ces espaces verts pourront également remplir la fonction de rétention du ruissellement pluvial. Toutes les aires de stationnement seront paysagées. Le C.O.S. a été fixé différemment selon les secteurs : |
| <b>Article 14</b> | <b>En 1AUB</b> , le C.O.S. n'est pas réglementé<br><br><b>En 1AUE</b> , le C.O.S. applicable est fixé à 0,2   | En 1AUB, il n'y a pas de C.O.S. car ces zones sont proches des 2 unités urbaines du village et de Bonnanach.<br>Les zones 1AUE sont plus distantes des unités urbaines et des services urbains.   |

## 2. La zone 2AU : 1,7 hectares

Les zones 2AU sont des espaces non équipés destinés à être urbanisés et aménagés après l'amélioration de la desserte en équipement. Conformément à l'objectif du PADD, le développement urbain sera phasé par rapport aux renforcements des équipements urbains (assainissement, AEP...). Ces zones pourront alors être aménagées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et devront :

- être compatibles avec des orientations d'aménagement à préciser dans le cadre d'une étude urbaine.
- être cohérentes avec le PADD.

En attendant, ces zones sont préservées et ont un COS égal à 0, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas ouvertes à l'urbanisation. Ces zones sont réservées et gelées pour éviter tout aménagement ou occupation des sols pouvant rendre plus difficile techniquement ou onéreux la réalisation d'un développement urbain de qualité.

Ces zones seront des espaces devant être urbanisés en cohérence avec les objectifs du PADD :

- Répartir le potentiel d'accueil démographique sur la commune
- Définir des priorités de développement urbain :
  - o Les unités urbaines majeures
  - o Les hameaux péri-urbains
- Renforcer l'identité et la qualité urbaine des quartiers/hameaux
- Redéfinir une logique d'aménagement et d'organisation du développement urbain sur la commune.
- Développer une offre variée de logements et des conditions favorables au lien social

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone nécessitera au préalable une modification ou une révision simplifiée du PLU.

Les zones 2AU se situent :

- à « **Camp de Poutou** », en continuité des constructions existantes (UA, UB et 1AUB). Cette zone constitue une extension urbaine pour le développement à moyen et long terme du village participant à la concentration urbaine autour de l'unité urbaine « Le Village ». Actuellement, cette zone est insuffisamment équipée (AEP, électricité et voirie) pour pouvoir accueillir des constructions nouvelles d'habitat principalement.



L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée :

- À l'aménagement des voies environnantes remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité.
- A l'aménagement d'un réseau AEP devant desservir la totalité de la zone (capacité suffisante).
- A l'aménagement d'un assainissement pluvial.

Un parti d'aménagement devra être respecté :

- ✓ Réalisation d'un maillage de voie optimisant le foncier parallèle aux courbes de niveaux en prolongement de la zone 1AUB (améliore la sécurité routière et l'insertion du projet dans son environnement).
- ✓ Aménagement d'un espace tampon avec la zone artisanale.
- ✓ Création de cheminements piétons améliorant les liaisons avec le pôle d'équipements.

Les liaisons douces devront s'appuyer sur :

- sur des cheminements doux exclusifs.
- sur l'espace de voirie partagé.

- **au lieu-dit «Lials » en continuité du hameau des Lials (UB).** Cette zone projette le développement à moyen et long terme du hameau. Un site archéologique a été recensé au sein de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée :

- À l'aménagement de voies internes remplissant de bonnes conditions d'accès et de sécurité.
- A l'aménagement d'un réseau d'assainissement collectif desservant la totalité de la zone.
- A l'aménagement d'un assainissement pluvial.
- A l'aménagement de la défense incendie.

Ce hameau historique pourrait se développer à condition que son extension soit réalisé en respectant un plan d'organisation générale, défini par une orientation d'aménagement.

Le parti d'aménagement de la zone 2AU :

- ✓ Réalisation de voies internes n'ayant pas de sorties sur la RD 70.
- ✓ Aménagement d'un espace public (lieu de vie) autour de l'église.

### 3. Les zones 1AUX : 3,7 hectares

**La zone 1AUX** est destinée à l'accueil et au développement des activités économiques, ainsi que des équipements publics et aux constructions d'intérêt collectif.

Dès lors que les terrains sont suffisamment équipés à leur périphérie immédiate, les constructions et installations peuvent être admises à condition qu'elles s'inscrivent dans la perspective d'une urbanisation organisée, soucieuse de la meilleure utilisation des terrains, et en prévoyant la réalisation des équipements internes nécessaires à l'aménagement du site considéré.

Dans les espaces compris dans les zones inondables du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les modes d'occupation et d'utilisation du sol autorisés sont soumis à des prescriptions particulières et devront respecter les dispositions du PPRI, annexées au dossier de PLU.

Conformément au PADD, l'objectif des zones 1AUX est de :

- Renforcer l'offre artisanale de Monclar-de-Quercy.
- Aménager des zones artisanales de bonne qualité paysagère et d'accessibilité.

2 zones ont été définies et elles ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les zones 1AUX se situent :

#### - **Orientation d'aménagement n°2: A « Saint-Laurent» (2,5 ha)**

Cette zone est prévue pour l'extension de la zone artisanale actuelle. Cette zone est adossée à la zone inondable du Gagnol (PPRI).

Cette zone doit accueillir principalement des activités à vocation économiques (artisanat, bureaux, industrie, commerces).



Un parti d'aménagement devra être respecté :

- ✓ L'aménagement du carrefour RD8/RD66 devrait faciliter le fonctionnement et l'accessibilité de cette zone économique.
- ✓ Réalisation d'une voie desservant la zone économique optimisant le foncier.
- ✓ Préservation d'une coulée verte le long du Gagnol accueillant un cheminement doux.
- ✓ Création de cheminements piétons améliorant les liaisons avec le pôle d'équipements et les espaces résidentiels.

- **Orientation d'aménagement n°7 : à « Camp de Poutou » (1,1 ha)**, en continuité de la zone artisanale existante.

Cette zone doit accueillir principalement des activités à faibles nuisances pour limiter l'impact sur les habitations futures proches.

Cette zone sera desservie par le chemin d'accès de la station d'épuration. La position de la zone artisanale à proximité des habitations et sur le versant du village impose que cette opération ait ses limites paysagées.

## Zone 1AUX

| Article               | Dispositions du règlement   | Objectifs du PLU   |
|-----------------------|---|--|
|                       | Règle autorisant les constructions à vocation économique au fur et à mesure de l'équipement de la zone et à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.  | Développer/agrandir les pôles économiques et artisanaux de la commune pour améliorer l'équilibre habitat/emploi. |
| <b>Article 1 et 2</b> | <p>Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>× L'habitation soit intégrée au bâtiment à usage économique.</li> <li>× L'habitation soit nécessaire pour le gardiennage, direction, surveillance.</li> </ul>  | Autoriser la construction d'habitation uniquement si elle est nécessaire.  |
|                       | Les occupations et utilisations des sols projetées au sein des secteurs à risques sont soumises au PPRi.  | Maîtriser les risques naturels (inondation) sur la commune.  |
| <b>Article 3</b>      | <p>Les accès doivent également présenter toutes les garanties de sécurité.</p> <p>La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>› être compatible avec les orientations d'aménagement</li> <li>› être adaptée à la circulation qu'elles reçoivent et avoir des caractéristiques.</li> <li>› répondre à l'importance et à la destination de la construction.</li> </ul> | Maîtriser les risques et adapter les voies nouvelles aux besoins réels.  |
|                       | Le passage de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes.  | Garantir une continuité des cheminements doux reliant les secteurs d'emplois avec les quartiers résidentiels.    |



|                          |   |  |
|--------------------------|---|--|
| <b>Article 4</b>         | <p>Les constructions devront être assainies par des dispositifs collectifs ou autonomes</p> <p>Si les installations sont susceptibles de porter atteinte à la santé publique ou à l'environnement par des eaux pluviales ou résiduaires industrielles polluées. Un dispositif spécifique devra être installé.</p> <p>Règle imposant une gestion des eaux pluviales.</p>   | <p>Le réseau d'assainissement collectif raccorde la ZA de Camp de Poutou à la station d'épuration. Les autres zones devront donc assainir leurs eaux usées individuellement.</p> <p>Limiter l'impact sur l'environnement d'un projet présentant des surface imperméables importantes.</p> <p>Éviter les problèmes d'écoulement des eaux de pluie et ainsi d'inondation par ruissellement</p>   |
| <b>Article 6, 7 et 8</b> | <p><b>Art-6</b><br/><b>Par rapport aux voies</b></p> <p>Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique.</p> <p><b>Art- 7 et 8</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.</p> <p>Si la construction présente une hauteur à la sablière du toit n'excédant pas 3 mètres, l'implantation est admise en limites latérales ou postérieures.</p> <p>2 unités foncières peuvent avoir des constructions contiguës à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.</p> <p>Lorsque la limite séparative, latérale ou postérieure, jouxte une zone à destination principale d'habitat classée en U ou AU au PLU, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite séparative concernée.</p> <p>De part et d'autre des ruisseaux ou fossés-mères, repérés sur la carte des servitudes en annexe du dossier, toute construction devra au minimum être implantée à 4 mètres desdits ruisseaux ou fossés. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive...) à l'intérieur de cette marge de recul (4 mètres) et ce pour permettre le passage des engins de curage et d'entretien.</p> | <p>Conserver un recul minimum pour favoriser des aménagements paysagers en front de rue.</p> <p>Conserver une marge de recul suffisante entre les bâtiments afin de ne pas entraver le passage des véhicules de défense incendie.</p> <p>Limiter la proximité entre les espaces résidentiels (1AUB et 1AUE) et les zones d'activités.</p> <p>Conserver un accès pour entretenir les berges de ces espaces jouant un rôle naturel d'écoulement pluvial et de qualité paysagère.</p> |
| <b>Article 10</b>        | <p>Règle imposant une hauteur maximale des constructions (10 mètres à la sablière du toit)</p>  | <p>Conserver une volumétrie adaptée pour autoriser les constructions à vocation économique.</p>  |
| <b>Article 11</b>        | <p>Règle régissant l'aspect extérieur des constructions et des clôtures pour permettre la bonne intégration d'un tel projet dans son environnement.</p>   | <p>Les caractéristiques architecturales du ou des bâtiments ne sont pas fortement réglementés.</p> <p>Les installations pouvant présenter un impact négatif sur le paysage ont été réglementées pour que leur visibilité en soit limitée.</p>  |



|                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| <b>Article 12</b> | Règle imposant un nombre de stationnement pour les automobiles en fonction de l'importance de la surface de plancher.<br>Les espaces pour les camions (livraisons) sont également à prévoir sur le site du projet de construction et à adapter selon l'activité.                              | Éviter le stationnement sauvage générateur de danger en terme de sécurité routière notamment.                   |
| <b>Article 13</b> | Règle prévoyant un aménagement paysager des espaces libres, des aires de stationnement et des dépôts de matériaux. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être traités en jardin ou plantés d'arbres afin de réduire l'impact de l'urbanisation sur l'environnement proche. | Imposer une qualité des espaces urbains, des aires de stationnement et des dépôts liés à l'activité économique. |

## 4. Les zones 2AUX : 3,1 hectares

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation fermée destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, de bureaux ou d'équipements collectifs. Cette réserve foncière pourra être ouverte à l'urbanisation à moyen - long terme après une modification ou une révision du PLU après un renforcement des réseaux et la réalisation d'une voie nouvelle.

Conformément au PADD, l'objectif de la zone 2AUX est de :

- Renforcer l'offre artisanale de Monclar-de-Quercy.
- Aménager des zones artisanales de bonne qualité paysagère et d'accessibilité.
- Profiter de la voie de contournement Nord du village pour équiper des zones économiques et d'équipements profitant d'une bonne accessibilité.
- Réaménager le site de l'ancienne Tuilerie. Valoriser cet espace autrefois à vocation économique.

La commune envisage avec le concours du Conseil Général de créer une voie de contournement au Nord du village raccordant la Route de Grésigne (RD8) à la Route de Vaïssac (RD35).

Le site étant au nord du village, le règlement de la zone devra imposer aux futures constructions une implantation/orientation appropriée pour l'ensoleillement et les économies d'énergie. '

L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée :

- À l'aménagement de la voie de contournement Nord.
- Au renforcement du réseau d'eau potable.
- A l'aménagement d'un réseau d'assainissement collectif ou autonome regroupé desservant la totalité de la zone.
- A l'aménagement d'un assainissement pluvial.
- A l'aménagement de la défense incendie.

## IV. LA ZONE AGRICOLE (A) : 2759,7 hectares

### 1. Les zones A : 2 711,1 hectares

La zone agricole correspond aux principaux espaces agricoles de la commune ayant une valeur économique et patrimoniale.

Cette zone A protège un secteur naturel où le paysage est façonné par l'activité agricole. Elle définit également les espaces où seules les constructions liées à l'agriculture sont autorisées.

La réglementation préserve la vocation agricole de la zone en interdisant toutes les constructions ou installations qui ne sont pas liées à l'activité agricole.

Les orientations communales prévoient dans le PADD :

- Conserver l'intégrité des espaces agricoles et maintenir les sièges d'exploitation.
- Ralentir la déprise agricole en évitant le mitage de l'urbanisation.
- Favoriser et encourager la diversification des activités agricoles pour ralentir la déprise agricole en autorisant la mise en valeur du bâti traditionnel.



**Des dispositions spécifiques au titre de l'article L.123-1-5 6°** ont été définies, afin de préserver les sentiers et chemins mentionnés au plan graphique.

Des dispositions spécifiques au titre de l'article **L.123-3-1** ont été définies sur **les bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural pouvant changer de destination**

**Un sous secteur Ah** a été créé car la réglementation actuelle ne permet ni l'extension même limitée ni la réhabilitation ni le changement de destination des constructions autres qu'agricoles dans les zones A.

Ce classement concerne de nombreuses constructions (142 zones) dispersées sur le territoire communal et distantes des zones constructibles (empreintes des zones NB du POS) et ayant comme usage (destination) au moment de l'élaboration du PLU :

- × l'habitation d'un non-agriculteur
- × l'habitation d'agriculteur
- × une activité sans lien avec l'agriculture

Il semblait important de repérer les constructions existantes à usage d'habitation et autres afin que les propriétaires puissent les aménager s'ils le souhaitent.

La vocation générale de cette zone est l'habitation, la restauration et l'hébergement touristique. Au sein de ces zones Ah, l'extension, l'adaptation et la réfection de ces constructions sont autorisées sous réserve de leur intégration paysagère et à la condition qu'elles n'aient pas d'impacts néfastes sur l'environnement et la salubrité publique.

**LEXIQUE :**

**ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

**RÉFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

**EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en emprise au sol.

**CHANGEMENT DE DESTINATION :** La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.



| <b>Zone A</b>         |  |   |
|-----------------------|--|---|
| Article               | Dispositions du règlement  | Objectifs du PLU  |
| <b>Article 1 et 2</b> | <p><b>En A</b>, la règle n'admet que :</p> <p>Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles</p> <p>Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Dans le secteur inondable délimité sur le document graphique, les constructions de quelque nature que ce soit ne seront admises que conformément à la réglementation du PPRInondation.</p> <p>Le document graphique a localisé les bâtiments agricoles qui en raison d'un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination et une extension de 50% maximum dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole <i>sous réserve que</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole</li> <li>* le bâtiment soit desservi par les réseaux</li> <li>* le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> <li>o soit en habitation</li> <li>o soit pour des activités liées au tourisme et loisirs (restaurant, gîte...)</li> </ul> </li> </ul> | <p>Préserver la vocation agricole de la zone tout en autorisant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, scierie, locaux de transformation et de conditionnement des produits...).</li> <li>- Les constructions d'habitation (logement de l'exploitant ou d'employés...) ayant une utilité directe pour l'exploitation.</li> <li>- Au sein des bâtiments existants des transformations sont autorisées pour des fonctions accessoires à l'exploitation agricole. Ainsi les gîtes ruraux peuvent être autorisés, sous réserve qu'ils soient liés aux bâtiments actuels, dont ils constituent une extension mesurée ou un changement de destination limité, soit situés à proximité de ces bâtiments ou dans l'environnement du corps d'exploitation.</li> </ul> <p>Ces constructions peuvent concerner un certain nombre d'équipements d'infrastructure (voie de communication, station d'épuration, château d'eau...) mais pas ceux qui ont vocation à être implantés en zone urbaine ou à urbaniser.</p> <p>Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels</p> <p>Favoriser les constructions et aménagements accessoires à l'exploitation agricole (locaux de vente à la ferme, camping à la ferme, gîtes ruraux...) tout en réhabilitant des bâtiments agricoles ayant un intérêt patrimonial qui n'ont plus d'intérêt pour l'agriculture.</p> |



**En zone Ah**, la règle admet :

« L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes et qu'elle n'a pas d'impact négatif sur la qualité environnementale.

« La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 50% de la Surface de plancher.

« La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

« Les piscines et leurs locaux techniques.

« Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.

« Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.

Dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral.

Éviter l'éparpillement des constructions pour préserver les espaces agricoles.

Préserver la vocation de la zone tout en autorisant l'évolution du bâti existant

Article 1 et 2

#### **Art-6**

Toute construction doit être implantée à :

- 15 mètres minimum des RD
- 10 mètres minimum des autres voies

Limiter les gênes possibles des bâtiments agricoles vis-à-vis des usagers des voies.

#### **Art-7**

1 - Les constructions peuvent être implantées : sur la limite séparative

Autoriser des implantations traditionnelles et souples des constructions.

ou

à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 3 mètres.

2- Toutefois, pour l'extension ou l'aménagement de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, une implantation différente peut être autorisée.

#### **Art-8**

Les bâtiments non contigus construits sur une même unité foncière doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Favoriser une meilleure gestion des risques de nuisances par des distances d'éloignement minimales.

Article 6, 7 et 8



|            |   |  |
|------------|---|--|
| Article 10 | Les hauteurs sont modulées selon la destination :<br>✓ 10 mètres pour les constructions à usage agricole<br>✓ 6 mètres pour les autres constructions  | S'inscrire dans la volumétrie traditionnelle des bâtiments agricoles et limiter l'impact sur le paysage communal.  |
| Article 11 | L'aspect extérieur des constructions est réglementé pour les constructions agricoles et leurs habitations.<br>Les éléments réglementés sont :<br>- implantation<br>- volume<br>- les teintes des matériaux<br>- les toitures<br>- les clôtures. | Favoriser une architecture agricole adaptée au caractère des lieux avoisinants, et une végétalisation des abords des constructions.  |
| Article 13 | Règle prévoyant de maintenir ou remplacer les plantations si elles devaient être arrachées à cause des constructions ou occupations agricoles.<br>Protection des espaces boisés classés.<br>Les espaces libres sont réglementés                 | Les plantations existantes et classés sont à préserver ou à replanter si cela s'avère nécessaire afin de protéger la qualité paysagère des espaces communaux.<br>Favoriser une qualité d'aménagement des cours agricoles.<br>Des plantations sous forme de bosquets et d'essences locales sont préconisés autour des bâtiments agricoles en tant que clôtures. |

## V. LES ZONES NATURELLES (N)

### 1. La zone N : 770 hectares

Il paraissait opportun pour la commune de Monclar-de-Quercy de classer certaines parties de son territoire en zone naturelle N. En effet, la commune dispose de nombreux espaces ayant une qualité paysagère et environnementale :

- les secteurs boisés à fortes pentes.
- certains coteaux orientés au nord.
- Certains corridors écologiques (Le lit du Gagnol...).

La zone N a été fortement agrandie par rapport aux zones ND du POS.

### 2. La zone Nh : 3,8 hectares

Au sein des zones N, il existe quelques constructions isolées.

Au sein de ces zones Nh, l'extension, l'adaptation et la réfection de ces constructions sont autorisées sous réserve de leur intégration paysagère et à la condition qu'elles n'aient pas d'impacts néfastes sur l'environnement et la salubrité publique.

#### LEXIQUE :

**ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Notion supposant qu'une construction existante, ne soit pas en l'état de ruine, que les travaux envisagés concernant ce bâtiment aient une portée limitée, c'est-à-dire ne portant pas sur le gros œuvre et n'ajoutant pas de nouveaux bâtiments. Le changement de destination (transformation) peut entrer dans le cadre de l'adaptation.

**RÉFECTION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** La notion de réfection s'apparente à la notion de restauration (ex : réfection d'une toiture).

**EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :** Un bâtiment peut faire l'objet d'une extension qui se mesure en hauteur ou en volume, mais plus particulièrement, en emprise au sol.

**CHANGEMENT DE DESTINATION :** La destination d'un immeuble est ce pourquoi cet immeuble a été conçu, réalisé ou transformé. Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une utilisation différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Tout changement de destination doit être précédé au minimum d'une déclaration préalable. L'opération est soumise à l'obtention d'un permis de construire si elle s'accompagne de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade du bâtiment.



Il semble important de repérer les constructions existantes à usage d'habitation et autres afin que les propriétaires puissent les aménager s'ils le souhaitent.

La vocation générale de cette zone est l'habitation et l'hébergement touristique.

## Zone N et Nh

| Article                  | Dispositions du règlement   | Objectifs du PLU  |
|--------------------------|---|---|
| <b>Article 1 et 2</b>    | <p><b>En zone N et Nh</b>, la règle n'admet que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes et qu'elle n'a pas d'impact négatif sur la qualité environnementale.</li> <li>- L'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale :</li> <li>- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.</li> <li>- les piscines et leurs locaux techniques.</li> <li>- les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.</li> <li>- les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.</li> <li>- dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral.</li> <li>- <u>Création des cheminements doux</u> :</li> </ul> <p>Les occupations et utilisations des sols ne doivent pas compromettre la continuité des cheminements doux figurés sur le document graphique.</p> | <p>Éviter l'éparpillement des constructions pour préserver les paysages naturels.</p> <p>Préserver la vocation de la zone tout en autorisant l'évolution du bâti existant.<br/>Ce zonage permet d'autoriser ponctuellement sous condition, la construction de maisons neuves.</p> <p>Protéger les biens et les personnes des risques naturels</p> <p>Garantir une continuité des cheminements doux desservant et raccordant l'ensemble des hameaux de la commune.</p> |
| <b>Article 6, 7 et 8</b> | <p><u>Par rapport aux voies</u> :</p> <p>6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie</p> <p><u>Par rapport aux limites séparatives</u> :</p> <p>Les aménagements et les extensions doivent être implantés à la moitié de leur hauteur ou à 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.</p> <p><u>Les annexes et les constructions principales</u> ne peuvent être implantées à plus de 10 mètres l'une de l'autre.</p>  | <p>Éviter que les constructions diffuses se rapprochent des voies existantes.</p> <p>Autoriser une évolution maîtrisée des constructions implantées en zone naturelle.</p>  |
| <b>Article 10</b>        | <p>La hauteur maximale est de 5 mètres à la sablière du toit. Pour les constructions existantes dépassant cette hauteur, la hauteur primitive ne pourra être dépassée.</p>  | <p>Plafonner l'évolution des constructions en hauteur et protéger ainsi le paysage naturel.</p>   |
| <b>Article 11</b>        | <p>L'aspect extérieur des constructions est réglementé afin de conserver une cohérence des formes bâties rurales.</p>   | <p>Favoriser une architecture adaptée au caractère des lieux avoisinants.</p>   |



### 3. La zone NT : 52,7 hectares

**Le secteur NT** correspond à la zone naturelle accueillant des activités sportives et de loisirs du lac, de la motte castrale et du pôle sportif. Les constructions à usage de santé et d'éducation sont également autorisés.

Les dispositions réglementaires de la zone visent principalement :

- la protection des éléments du paysage naturel, patrimonial (le site du lac), les bois et les abords du lac et du Gagnol.
- l'aménagement des sites sportifs et de loisirs.

### 4. La zone NL : 1 hectare

La zone NL correspond au terrain de camping et de caravanning municipal.

## VI. LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU

### 1. Prescriptions relatives à la protection du patrimoine bâti

#### a. Dispositions générales

Ces prescriptions s'appliquent à des éléments identifiés sur le document graphique par le moyen de trames ou de figurés. 3

Selon l'article L.123-1-5.7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Le document graphique a identifié et localisé 63 immeubles à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial, culturel et historique. L'inventaire du Patrimoine a été réalisé par la Pays Midi-Quercy.

Des prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5.7° ont été définies.

L'objectif de cette disposition est de conserver le patrimoine bâti communal.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 3-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est interdite.

Les aménagements ou les extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini.

#### b. Les éléments délimités par le PLU en application du 7° de l'article L.123-1-5 :

Le PLU de Monclar-de-Quercy a protégé 63 immeubles sur l'ensemble du territoire communal.

Pour chaque élément ou ensemble identifié, une fiche patrimoine annexé au règlement du PLU (pièce 3-4) présente :

- La localisation
- La nature de l'édifice

Des prescriptions spécifiques aux articles 2 des zones concernées définissent les mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5.7°.

*Le règlement précise :*

#### Article 2

Les aménagements ou extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-4.



## 2. Prescriptions relatives à la protection de la diversité commerciale

### a. Dispositions générales

Ces prescriptions s'appliquent à des éléments identifiés sur le document graphique par le moyen de trames ou de figurés.



Selon l'article L.123-1-5.7° bis -Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Le document graphique a identifié et localisé 17 immeubles et les éléments de ces immeubles (vitrine-devanture) à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial et de diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité au sein de la zone UA (avenue de Montauban et Grand rue).

Des prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5.7° ont été définies.

L'objectif de cette disposition est de conserver des locaux commerciaux dans les villages et d'éviter qu'ils se transforment en habitation avec la disparition de la vitrine.

Les dispositions portées aux documents graphiques ont des effets encadrés soit par les dispositions du règlement, soit directement par le code de l'urbanisme.

Le patrimoine bâti/commercial repéré au document graphique et dans cette pièce est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est interdite.

Les aménagements ou les extensions des éléments bâtis identifiés au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7° sont autorisés dès lors qu'ils permettent la préservation du caractère esthétique ou historique dudit édifice dont l'intérêt patrimonial et commercial est défini.

### b. Les éléments délimités par le PLU en application du 7° bis de l'article L..123-1-5 :

Le PLU de Monclar-de-Quercy a protégé 17 façades commerciales composées de vitrines au sein du village.

Pour chaque élément ou ensemble identifié, une fiche patrimoine annexé au règlement du PLU (pièce 3-5) présente :

- La localisation
- La nature de l'édifice

Des prescriptions spécifiques aux articles 2 et 11 de la zone UA définissent les mesures de protection au titre de l'article L.123-1-5.7°.

*Le règlement précise :*

#### 1. Article UA 2-

Les transformations des vitrines commerciales identifiées au document graphique au titre de l'article L123-1-5.7°bis sont interdites. Seuls les travaux permettant la préservation du caractère esthétique ou commercial desdits édifices (boutiques) dont l'intérêt patrimonial est défini en pièce 3-5 sont autorisés.

#### 2. Article UA 11-

##### **PROTECTION DES FAÇADES COMMERCIALES ANCIENNES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7°BIS**

Conserver la vitrine d'origine ainsi que les éléments composant la devanture est obligatoire.

La rénovation et la réhabilitation des façades et de leurs devantures sont admises à condition que les éléments présentant un intérêt architectural soient mis en valeur.

Le réaménagement et la reconstitution des façades sont permises à condition que la devanture respecte au maximum les lignes verticales et horizontales de la façade (baies, trumeaux, corniches, poteaux).

L'aménagement de la devanture doit se dissocier de la porte d'entrée de l'immeuble (l'accès à l'habitation à l'étage doit rester indépendante quand c'est le cas).

Les effets de la protection des définis par le code de l'urbanisme sont détaillés à l'annexe 3-6.



### 3. Prescriptions relatives à la protection des chemins


En application de l'article L.123-1-5.6°, cette servitude impose la conservation des cheminements/circulations existants concernés. Les aménagements qui ne remettent pas en cause la continuité du chemin demeurent possibles.

De nombreux chemins publics ou privés, répartis dans de nombreuses zones font l'objet de servitudes de cheminement à conserver afin de garantir un maillage automobile et/ou piéton sur l'ensemble du territoire.

- × **Voie existante à conserver** : ■■■■ Les cheminements existants à créer ou à conserver sont figurés sur le document graphique. Les aménagements ne remettant pas en cause la continuité du cheminement sont possibles.

### 4. Les bâtiments agricoles identifiés au document graphique

L'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

36 bâtiments ont été identifiés  et dont la liste est présentée en pièce 3-4 du règlement d'urbanisme.

Il ressort des débats parlementaires que la notion d'intérêt architectural ou patrimonial doit être interprétée de façon souple ; il s'agit d'éviter la restauration d'un bâtiment qui défigurerait les paysages ou d'un simple hangar en tôle ondulée (service après vote Loi UH).

Pour valoriser le patrimoine et pérenniser/diversifier l'activité agricole, les bâtiments agricole inutilisés présentant un aspect extérieur traditionnel ont été répertoriés.

Le règlement précise que le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial et leur extension limitée à 50% de la Surface de plancher, à condition qu'ils figurent sur le document graphique (une étoile) sous réserve que :

- × le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole
- × le bâtiment soit desservi par les réseaux
- × le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
  - soit en habitation
  - soit pour des activités liées au tourisme et loisirs (restaurant, gîte...)

## 5. Les emplacements réservés

### a. Définition

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public. Ces emplacements réservés sont délimités par le plan local d'urbanisme.

Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé, que s'il est destiné à recevoir un des équipements d'intérêt public énumérés à l'article L.123-1-5.8° du code de l'urbanisme :

- \* Voies publiques : routes, autoroutes, rues, chemins, places, parc de stationnement public...
- \* Ouvrages publics : tous les équipements publics d'infrastructures et de superstructures réalisés par une personne publique :
- \* Équipements d'infrastructures qui comprennent les grandes infrastructures de transport et les ouvrages des réseaux divers.
- \* Équipements de superstructures : scolaires, culturels, administrations...
- \* Installations d'intérêt général : elles doivent présenter un caractère d'utilité publique. Il faut qu'elles assument une fonction collective.
- \* Espaces verts publics.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- \* entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il existe toutefois une exception en cas de constructions à caractère précaire.
- \* n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

S'il souhaite exercer son droit de délaissement, conformément à l'article L123-17, le propriétaire d'un terrain bâti ou non réservé par un plan local d'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Afin d'accompagner l'aménagement de sa commune, la municipalité a souhaité mettre en place un emplacement réservé :

| Numéro   | Destination   | Surface indicative              | Bénéficiaire |
|--|---|---------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b><i>Aménagement d'un espace public à Antounes</i></b> | 450 m <sup>2</sup>              | Commune      |
| <b><i>TOTAL GÉNÉRAL DES SURFACES RÉSERVÉES</i></b> |   | <b><i>450 m<sup>2</sup></i></b> |              |

## 6. Les espaces boisés classés

Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants dans le paysage. Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains, et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés.

### Article L.130-1 du code de l'urbanisme

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres 1<sup>er</sup> et 2 du titre 1<sup>er</sup>, livre 3 du code forestier.

Le PLU a reclassé les principaux bois présentant un intérêt écologique, paysager et environnemental (stabilité des sols) déjà classés dans le POS.



## VII. LES ZONES ET LA CAPACITÉ DU PLU

### 1. Superficie de l'ensemble des zones du PLU

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme définit les principes d'aménagement que doivent respecter les documents d'urbanisme et notamment le PLU. Les dispositions de cet article déterminent le principe général d'une gestion équilibrée de l'espace.

Le PLU a modifié, conformément à la loi SRU, la désignation des zones. De plus, les périmètres des zones ont été modifiés pour répondre aux objectifs du projet urbain.

La zone **U** du PLU représente environ 4,1 % de la surface du territoire alors que dans le POS elle représentait 1%.

La zone **AU** représente 0,9% de la surface du territoire contre 3,3% aux zones du POS comparables (NA, NAX et NB) à celle du PLU.

73,1% du territoire communal est classé en zone **A** alors que le POS avait zoné 94 % du territoire en NC.

La zone **N** du PLU délimite 21,9 % du territoire alors que la zone ND du POS représentait 1,5%.

#### Superficie de l'ensemble des zones du PLU

| Zones du POS         | Superficie (ha) | %            | Zones du PLU         | Superficie (ha) | %             |
|----------------------|-----------------|--------------|----------------------|-----------------|---------------|
| <b>UA / UAa</b>      | 11              | 0,3%         | <b>UA</b>            | 21,7            | 0,6%          |
| <b>UB</b>            | 14              | 0,4%         | <b>UB</b>            | 32,3            | 0,9%          |
|                      |                 |              | <b>UBa</b>           | 0,3             | 0,0%          |
| <b>UC</b>            | 6               | 0,2%         | <b>UC</b>            | 4               | 0,1%          |
|                      |                 |              | <b>UCa</b>           | 5,9             | 0,2%          |
| <b>UCb</b>           | 5,3             | 0,1%         | <b>UE</b>            | 87,6            | 2,3%          |
|                      |                 |              | <b>UX</b>            | 3,5             | 0,1%          |
| <b>Total</b>         | <b>36,3</b>     | <b>1,0%</b>  | <b>Total U</b>       | <b>155,3</b>    | <b>4,1%</b>   |
| <b>NA</b>            | 4               | 0,1%         | <b>1AUe</b>          | 15,2            | 0,4%          |
|                      |                 |              | <b>1AUb</b>          | 8,9             | 0,2%          |
| <b>NAX</b>           | 17              | 0,5%         | <b>1AUx</b>          | 3,7             | 0,1%          |
| <b>NB</b>            | 106             | 2,8%         | <b>2AU</b>           | 1,7             | 0,0%          |
|                      |                 |              | <b>2AUx</b>          | 3,1             | 0,1%          |
| <b>Total</b>         | <b>127</b>      | <b>3,3%</b>  | <b>Total AU</b>      | <b>32,6</b>     | <b>0,9%</b>   |
| <b>NC</b>            | 3 556,7         | 94,2%        | <b>A</b>             | 2711,1          | 71,8%         |
|                      |                 |              | <b>Ah</b>            | 48,6            | 1,3%          |
| <b>Total</b>         | <b>3 556,7</b>  | <b>94,2%</b> | <b>Total A</b>       | <b>2759,7</b>   | <b>73,1%</b>  |
| <b>ND</b>            | 8,3             | 0,2%         | <b>N</b>             | 770,1           | 20,4%         |
| <b>NDa</b>           | 43              | 1,1%         | <b>NT</b>            | 52,7            | 1,4%          |
| <b>NDa1</b>          | 3               | 0,1%         | <b>Nh</b>            | 3,6             | 0,1%          |
| <b>NDc</b>           | 0,7             | 0,0%         | <b>NL</b>            | 1               | 0,03%         |
| <b>Total</b>         | <b>55</b>       | <b>1,5%</b>  | <b>Total N</b>       | <b>827,4</b>    | <b>21,9%</b>  |
| <b>Total général</b> | <b>3775</b>     | <b>100 %</b> | <b>Total général</b> | <b>3775</b>     | <b>100,0%</b> |

Au total, la commune de Monclar-de-Quercy présente à peu près le même total de surfaces constructibles que le POS.

Cependant l'élaboration du PLU a été l'occasion de clarifier la situation réelle de nombreux secteurs de la commune en cohérence avec la nouvelle réglementation.

155,3 hectares du territoire communal ont été classés en U. Il s'agit d'espaces urbanisés et concentrés en village et hameaux. Ces 155,3 hectares sont la traduction de nombreuses zones NB qui se sont bâties.

A ces 155,3 hectares, il faut ajouter les 50 hectares qui ont été classés en zone en Ah et Nh : conséquence du mitage historique subi par la commune.

Ces zones correspondent aux vieilles propriétés agricoles composées de nombreuses dépendances et aux habitations diffuses qui ont aménagé des espaces plus ou moins importants quand le POS obligeait à une surface minimale pour bâtir.

Pour réaliser les principaux projets communaux et le développement de son territoire, la commune a classé en AU une trentaine d'hectares de terrains non bâtis.

## 2. Les hypothèses de la capacité d'accueil des zones constructibles

|                      | Superficie de la zone (ha) | Surface disponible pour l'habitat (ha) | Capacité d'accueil en logements ou maisons | Surface nette <sup>33</sup> moyenne consommée par lot (m <sup>2</sup> ) | Projection en nombre d'habitants supplémentaires |
|----------------------|----------------------------|--|--|---|--|
| <b>UA</b>            | 21,7                       | 1,5                                    | 19   | 800   | 47   |
| <b>UB</b>            | 32,6                       | 6,1                                    | 41   | 1 200   | 102  |
| <b>UC</b>            | 9,9                        |  |  | —   | 0  |
| <b>UE</b>            | 87,6                       | 19,4                                   | 78   | 2 000   | 194  |
| <b>UX</b>            | 3,5                        |  |  | —   | 0  |
| <b>Total U</b>       | <b>155,3</b>               | <b>27</b>                              | <b>137</b>                                 | <b>1 971</b>  | <b>343</b>                                       |
| <b>1AUE</b>          | 15,2                       | 13,7                                   | 69   | 1 986   | 173  |
| <b>1AUb</b>          | 8,9                        | 8,9                                    | 70   | 1 271   | 175  |
| <b>1AUX</b>          | 3,7                        |  |  | —   | 0  |
| <b>2AU</b>           | 1,7                        | 1,7                                    | 25   | 680   | 63   |
| <b>2AUX</b>          | 3,1                        |  |  | —   |  |
| <b>Total AU</b>      | <b>32,6</b>                | <b>24,3</b>                            | <b>164</b>                                 | <b>1482</b>   | <b>410</b>                                       |
| <b>Total général</b> | <b>187,9</b>               | <b>51,3</b>                            | <b>301</b>                                 | <b>1 704</b>  | <b>753</b>                                       |

### a. Simulation d'accueil des zones U

Sur les 155,3 ha de zones classées en U, la commune dispose réellement de 27 ha disponibles constructibles destinés au logement et aux activités induites. Ces surfaces disponibles concernent principalement des espaces résiduels ou dents creuses au sein des zones UA, UB, UC et UE. Certaines parcelles ne se libéreront pas a priori en priorité pour la construction<sup>34</sup>.

Cette surface est traduite en nombre de logements potentiels :

- Pour la zone UA, une estimation de 19 logements est prévue à court ou moyen terme.
- Pour la zone UB, une estimation de 41 logements environ est prévue.
- Pour la zone UE, une estimation de 78 logements environ est prévue.

<sup>33</sup> Surface nette du lot soit surface cessible (sans les aménagements et les voies).

<sup>34</sup> La commune a souffert d'une rétention foncière et donc d'un gel des terrains constructibles.

- Pour les zones UC et UX, destinées à accueillir des commerces, des services, des bureaux et des équipements collectifs, aucun logement ne devrait être construit à court ou moyen terme.

Ce nombre de 137 logements potentiels répartis dans les différentes zones peut être traduit en nombre d'habitants soit :

$$137 \text{ logements} \times 2,4 \text{ personnes} = \mathbf{343 \text{ habitants supplémentaires}}$$

### **b. Simulation d'accueil des zones AU**

Après une pondération des espaces publics, de voirie, d'équipements et d'activités, une prévision théorique du nombre de logements est proposée phasée dans le temps :

À *moyen terme* :

- ✓ Pour les zones 1AUE, une estimation de 69 logements environ est prévue.
- ✓ Pour les zones 1AUb, une estimation de 70 logements environ est prévue.

À *long terme* :

- ✓ Pour la zone 2AU, une estimation de 25 logements environ est prévue.

Ce nombre de 164 logements potentiels pour les différentes zones peut être traduit en nombre d'habitants :

$$164 \text{ logements} \times 2,4 \text{ personnes} = \mathbf{410 \text{ habitants supplémentaires}}$$

### **c. Synthèse des zones U et AU**

L'ensemble de ces estimations est totalement théorique, elles peuvent s'avérer très éloignées de l'avenir du tissu urbain préexistant. Elles ne tiennent compte que des caractéristiques des terrains et d'une offre de logements (taille) aléatoire. De plus, l'ensemble de la surface disponible est calculé pour accueillir de l'habitat alors que d'autres types de constructions pourront s'implanter (artisanat, équipement, commerces, services, bureaux...).

Le POS avait encore un potentiel de terrains constructibles, cependant le PLU a redéfini certaines zones constructibles en cohérence avec son projet urbain.

La simulation des zones constructibles (voir tableau précédent) prévoit **301** logements supplémentaires.

Compte-tenu d'une certaine rétention des détenteurs du foncier à mettre sur le marché des terrains potentiellement constructibles, il est permis d'affirmer que le projet de PLU assure à court, moyen et long terme une bonne capacité d'accueil.



# CHAPITRE IV

---

**IMPACT DES ORIENTATIONS SUR**

**L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN**

**COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE**

**SA MISE EN VALEUR**

---





L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation doit « évaluer les incidences effectives des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Ce chapitre expose également les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et rappelle que le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne le milieu « naturel », au plus tard à l'expiration d'un délai de dix ans à compter de son approbation.

Dans ce cadre, les prescriptions supra-communales à portée supérieure ont été prises en compte par des dispositions compatibles du Plan Local d'Urbanisme.

Chacune des orientations du PLU a fait l'objet d'une évaluation de ses impacts positifs et négatifs sur l'environnement. Les mesures compensatoires seront également présentées, elles visent à compenser ou contrebalancer les effets négatifs pour l'environnement ou créateurs de nuisances pour l'Homme. L'objectif est de rétablir une situation de qualité globale proche de la situation antérieure ou à un état de l'environnement jugé fonctionnellement « normal ».

## I. LA PRISE EN COMPTE DES PRESCRIPTIONS SUPRA-COMMUNALES

En application des dispositions des articles L.122-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les préconisations d'aménagement contenues dans le PLU ont nécessairement pris en considération les divers plans et programmes présents sur son territoire et adoptés par l'État, les groupements de communes et les établissements publics.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Monclar-de-Quercy est compatible avec les orientations des documents de planification « supérieurs » telles que les servitudes d'utilité publique et le plan de prévention des risques inondations...

### 1. Les servitudes d'utilité publique

L'ensemble de ces servitudes est d'ordre public et ne peut être créé que par la loi. Ces servitudes peuvent comporter une interdiction de faire, une obligation de laisser faire le bénéficiaire de la servitude certains actes sur le fonds, de faire certains actes.

Le territoire communal est concerné par deux servitudes d'utilité publique (dont les plans sont annexés au PLU), à savoir :

- la servitude liaison hertzienne PT2,
- la servitude relative à l'instauration d'un périmètre de protection de captage AS1,

Le PLU n'impacte pas ces servitudes.

### 2. Les risques majeurs

#### a. La zone inondable

Le PPRI a été intégrée au document graphique. Une grande partie de la zone inondable a été classée en N (trame bleue) ou A (vallée du Tescounet et du Gagnol cultivée). Toutefois, la zone inondable concerne certaines parties anciennement urbanisées du village :

- la zone artisanale Camp de Poutou (UX)
- une partie de la zone artisanale de Saint-Laurent (UX)
- la station d'épuration du village (A)
- Trois habitations et la station de traitement de l'eau potable au lieu-dit « Suquet » (Ah et Nh)

Le PLU a opté de ne pas augmenter le risque inondation sur les biens et les personnes.

Le zonage n'a donc pas créé de nouvelles zones constructibles. Il a été rédigé dans le règlement des zones concernées :

« Dans le secteur inondable délimité sur le document graphique, les constructions de quelque nature que ce soit ne seront admises que conformément à la réglementation du PPRI inondation ».





## II. L'IMPACT DU PLU ET MESURES POUR COMPENSER OU RÉDUIRE L'IMPACT DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Le PLU de Monclar-de-Quercy a répondu à de nombreux enjeux fondamentaux sur l'environnement par des mesures réglementaires.

### 1. Les impacts sur le sol

#### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

##### a. La gestion foncière

Le territoire de la commune de Monclar-de-Quercy n'a pas de ressources foncières sans limites. Il faut partager cet espace entre les territoires urbains, les espaces agricoles, les zones à risques et les infrastructures.

En privilégiant la restructuration de certains espaces déjà urbanisés, notamment les zones U, le P.L.U. opte pour une meilleure gestion du foncier et un étalement urbain ainsi limité.

De la même manière, l'implantation de certaines zones AU en continuité des secteurs urbanisés évite que la consommation urbaine ne morcelle les terres agricoles et en bloque l'accès.

Certains bâtiments agricoles présentant une qualité patrimoniale pourront être réaffectés à un usage valorisant au niveau commercial, touristique ou d'habitat.

La préservation des espaces boisés et agricoles permet de protéger un patrimoine végétal et minéral de grande valeur, qui participe à une identité locale régionale forte.

Le PLU prévoit que la consommation de surfaces foncières, les ressources minérales et la consommation énergétique seront limités par une adéquation entre l'évolution démographique de la commune pour les prochaines années et les prévisions d'ouverture des zones à urbaniser. Pour cela, des espaces à urbaniser seront ouverts de façon raisonnable et optimisée par un COS équilibré.

- ✕ 51 ha sont destinés à accueillir de l'habitat et des activités compatibles.
- ✕ 7 ha sont destinés à accueillir des activités économiques (commerces, artisanat, équipement/hébergement touristique...).

Ces surfaces sont cohérentes avec l'objectif affiché du PADD (47-53 ha) et l'offre variée de logements qui en résulte. La surface potentiellement constructible du document graphique est légèrement supérieure au PADD. Cette situation s'explique par la volonté municipale d'anticiper de possibles rétentions foncières pouvant influencer sur les disponibilités foncières et donc la réalisation des projets à terme.

##### b. Adaptation des constructions au sol

La commune a souhaité imposer le respect des mouvements naturels de la topographie pour les futures constructions.

Au sein des zones UA, UB, UC, UE, 1AU et A, le règlement limite les mouvements naturels du sol pour en limiter l'impact. Les terrassements supérieurs à 1,5 mètre ou considérable sont interdits (art. 11). Les constructions doivent s'adapter aux pentes et aux courbes du terrain. La topographie naturelle (combes, dévers...) sera ainsi conservée.

Le CAUE explique cette démarche ci-après.



### Implantation du bâti sur la parcelle - Principes d'adaptation au site:

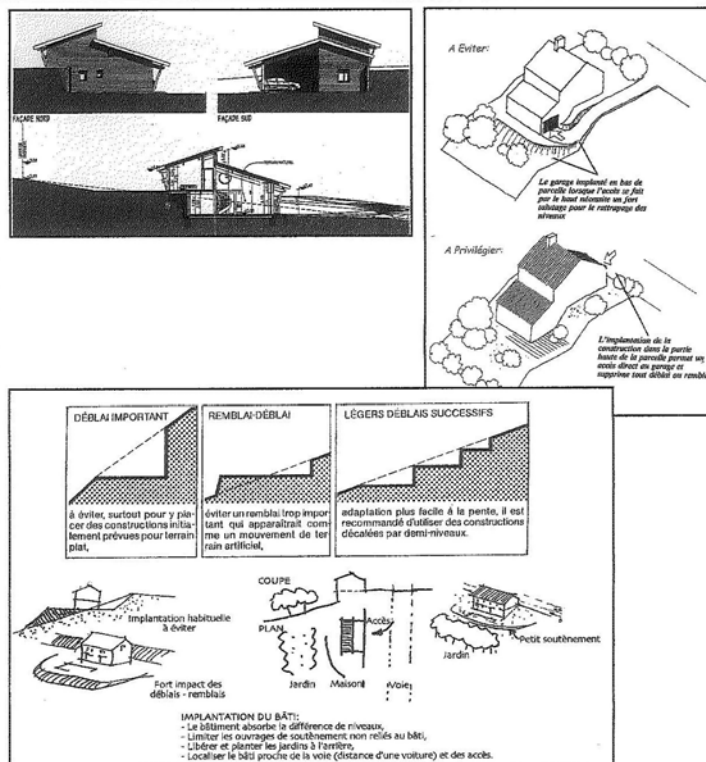
C'est une multitude de détails : parcelles de terrain, fragments d'architecture, qui composent le paysage que l'on perçoit et participent à nous en communiquer une image plus ou moins harmonieuse.

Un terrain constructible fait partie du paysage, une fois construit, il fera partie du paysage transformé. Les données du paysage actuel doivent ainsi guider la transformation du terrain pour que le «neuf» s'intègre le mieux possible à l'existant.

La règle essentielle est de ne pas bouleverser le relief et la pente du terrain. Il est préférable de suivre les mouvements du sol et de s'y adapter plutôt que de recourir à des artifices de terrassements onéreux en rupture avec les lignes générales du site.

Ainsi lorsque le terrain est en pente, on fera en sorte que l'accès au garage se situe au même niveau que la route.

Une architecture fondée sur des lignes horizontales très affirmées et implantée selon les courbes de niveaux, participe de leur valorisation et de leur mise en valeur dans le paysage, au même titre que les haies dans un environnement bocager.



Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

### Définition TERRASSEMENT :

Opération destinée à changer la configuration d'un lieu par creusement ou déplacement de la terre (déblayer, remblayer). C'est souvent la première phase d'un chantier pour préparer les fondations d'un bâtiment.

## 2. Les impacts sur le milieu naturel et le paysage

### a. Évaluation environnementale

#### Les secteurs à enjeux écologiques

Le PLU a intégré les secteurs représentant un enjeu important en matière écologique, faunistique, floristique et paysagère<sup>35</sup>.

Le PLU a pris en compte l'intérêt écologique, floristique et faunistique de ces zones en les intégrant dans les zones N et A du document graphique, ces zones étant elles-mêmes soumises à des règles d'occupation des sols ainsi que des règles de constructibilité strictes.

De façon globale, les différents habitats naturels recensés précédemment et présents sur la commune de Monclar-de-Quercy ne sont pas concernés par le développement qu'envisage la municipalité.

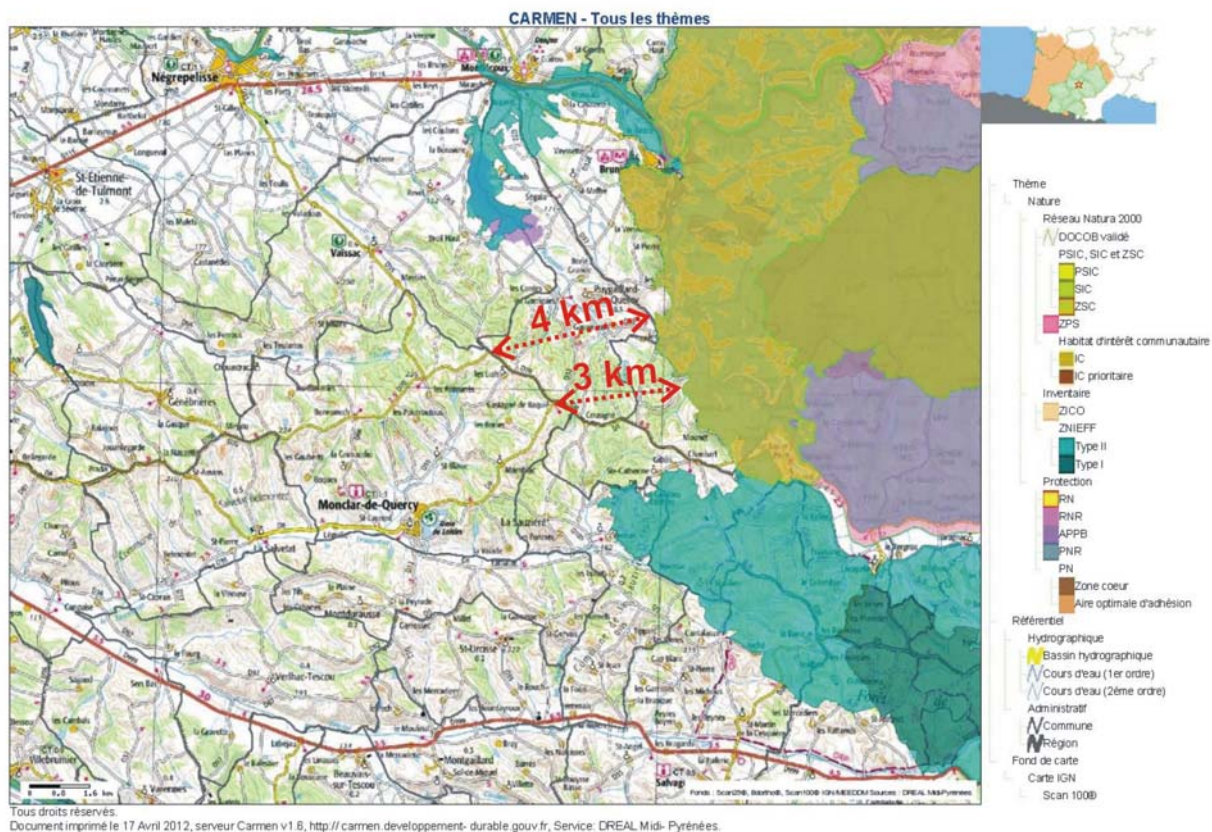
Le site Natura 2000 qui concerne la forêt de Grésigne n'est pas impacté par le projet de PLU.

Les sites urbains les plus proches sont :

- les zones UE et 2AU (Les Lials) sont à 4 kilomètres du périmètre Natura 2000.
- la zone UE au lieu-dit Castagné de Baqué est à 3 kilomètres du périmètre Natura 2000.

<sup>35</sup> se reporter aux données du diagnostic chapitre I de ce dossier.





De manière plus globale, tous les habitats présents sur l'ensemble du territoire communal sont conservés selon la volonté communale. La présence de trames verte et bleue (Zone N et A, ripisylve et cours du Tescounet, du Gagnol et de quelques affluents) montre bien que la fonction de conduit des corridors écologiques n'est pas altérée ni entravée.

Le maillage n'est pas interrompu et les déplacements (aériens, aquatiques et terrestres) sont toujours possibles. La densification des zones urbaines existantes, l'urbanisation en continuité directe avec les hameaux et la maîtrise de l'urbanisation linéaire préserve la continuité des flux.

Il n'y a aucune rupture de connexion entre les corridors. Cet espace à dominante rurale demeure un espace ouvert et favorable à la persistance des espèces présentes.

Les éléments linéaires favorisant les déplacements sont relativement importants sur le territoire :

- les infrastructures routières mais essentiellement les routes communales et départementales qui restent perméables du fait de l'absence de clôtures les longeant
- les cours d'eau
- les lisières

En outre, malgré la continuité du tissu urbain, la volonté municipale de conserver et créer des espaces verts dédiés aux déplacements doux associés à la trame bleue montre la volonté communale de maintenir une certaine perméabilité du tissu urbanisé.

Ensuite, la diversité de l'occupation des sols (vergers, prairies, jachères et même friches) et l'absence de fragmentation de ces espaces (agricoles, et boisés) est favorable au maintien des espèces (possibilité de se déplacer, de se nourrir, de s'abriter...). La préservation par la commune des milieux favorables au maintien et au développement des espèces (espaces boisés, ripisylve, cours d'eau ...) assure une pérennité des habitats.

Les sites occupés par des constructions diffuses ont été classés en Ah et Nh qui autorisent :

- × L'adaptation, la transformation et le changement de destination en habitation et en hébergement touristique des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. A condition ces changements, par leur nature, leur importance ou leur aspect ne soient pas incompatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique.



- × La réhabilitation, la réfection ou l'extension mesurée de constructions existantes à la date d'approbation du PLU est permise, si l'équipement est suffisant et si elles n'aggravent pas les risques et la qualité environnementale. L'extension maximale ne pourra dépasser 50% de la Surface de plancher.
- × La reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.
- × Les installations nécessaires à l'exploitation forestière et les équipements d'infrastructure et les constructions nécessaires à leur fonctionnement.
- × Les équipements et aménagements nécessaires à la protection contre l'incendie de l'ensemble forestier.
- × Les piscines et leurs locaux techniques.
- × Dans les secteurs concernés par les risques identifiés sur le plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté Préfectoral.

Ces micro-zones autorisent une constructibilité réduite à l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sur des parcelles déjà urbanisées et sans impacter l'espace environnant.

### **Les espaces boisés**

*« Conformément à l'article L.130-1, les Plans Locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, les forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements quelle que soit l'opération envisagée.*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un PLU a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4.*

*La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et les abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement ».*

Les orientations du PLU ont pris en compte l'importance des espaces boisés en les classant en zone « N » dite naturelle ou « A » dite Agricole et en reprenant l'inscription des « espaces boisés classés » dans le cadre du P.O.S. Ces espaces sont donc bien préservés dans le PLU, car les zones naturelles sont protégées pour leur qualité paysagère, environnementale et pour la prévention des risques naturels.

### **b. Incidence du plan : l'artificialisation du milieu naturel**

L'effet global du projet d'aménagement du village et des hameaux est l'artificialisation du milieu naturel:

- × destruction de végétation naturelle et agricole,
- × perte de milieu de vie pour les espèces animales,
- × modification du paysage : passage du rural-agricole vers de l'urbain.

L'aménagement de la commune représente un enjeu mineur en terme de biodiversité. En effet, les projets d'urbanisation entraîneront la destruction de boisements, de friches et de lieux plus anthropisés mais accueillant rarement des espèces sauvages.

Le PLU de Monclar-de-Quercy ne présente donc pas d'incidence notable sur l'environnement, il n'a donc pas été utile de réaliser une étude écologique et environnementale.



### c. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

#### ⇒ **Protéger les espaces boisés, les paysages et les milieux naturels**

Les espaces naturels et boisés ont une influence forte sur le milieu de vie et la biodiversité. Le territoire naturel est faiblement cultivé ou utilisé par l'agriculture.

Les vallées des ruisseaux, les ripisylves, les versants boisés et les espaces agricoles sont indissociables et constituent un milieu de vie pour certaines espèces.

La commune conserve ainsi une trame végétale minimum à base d'espèces locales afin d'atteindre plusieurs objectifs :

- \* conservation d'une diversité végétale pour elle-même ;
- \* conservation de milieux de vie variés pour la faune sauvage ;
- \* conservation de cheminements pour la faune afin de permettre les échanges avec les milieux voisins (zone perméable pour la faune) ;
- \* favoriser la régulation des eaux pluviales ;
- \* faciliter l'intégration paysagère de l'ensemble dans son environnement et créer une qualité paysagère interne.

La valorisation de la trame verte et bleue permet d'atténuer l'effet anthropique et urbain provoqué par les futures opérations d'aménagement au sein de la commune.

Ces espaces constituent un corridor écologique et biologique important communiquant avec les communes voisines.

Ces espaces écologiques, faunistiques et paysagés ont été protégés dans le PLU en les classant en zone A et N. Le règlement du PLU impose un principe de protection stricte et des possibilités d'occupation des sols extrêmement limitées dans ces deux zones.

Certaines zones déjà bâties ont rompu la continuité de certaines trames écologiques, le PLU en regroupant certains développements urbains en zones AU a limité ce phénomène.

De nombreux espaces boisés ont fait l'objet d'un classement au titre des espaces boisés classés.

De plus, l'article 13 du règlement de toutes les zones sauf UA précise : les plantations et espaces boisés existants devront être conservés ou « remplacés ».

En effet, les plantations, arbres isolés ou d'alignements qui ne pourront finalement être conservés pour des impératifs d'organisation dans les urbanisations futures devront être quantifiées et remplacées par des surfaces ou linéaires équivalents.

De plus, il apparaît judicieux de maintenir une partie des formations linéaires (haies...). Elles devront être choisies en fonction de leur nature (ensemble d'arbres âgés en général) et/ou de leur position pour créer un lien judicieux avec d'autres formations voisines.

Ces espaces boisés ou plantés devront servir d'écrin aux aménagements et aux urbanisations. Cette végétation constitue des lieux de circulation pour la faune mais aussi de milieux de vie pour la faune et la flore locales : **la végétation sera donc impérativement et exclusivement constituée d'espèces locales comme l'indique le règlement.**

Ces espèces seront soit celles laissées en place, soit issues de la recolonisation naturelle, soit issues des plantations.

La végétation devra être une alternance de :

- ✓ plantation d'arbres de haut jet ;
- ✓ plantation mixte d'arbres de haut jet et d'arbustes ;
- ✓ plantation d'arbustes ; et à chaque fois en linéaire ou en bouquet ;
- ✓ friches laissées à la recolonisation naturelle avec entretien par gyrobroyage tous les 3/4 ans pour laisser se développer un stade arbustif ;
- ✓ bandes enherbées entretenues annuellement (1 à 2 fauche maximum).

L'objectif est de diversifier les formations pour favoriser la biodiversité. D'un point de vue paysager, ce seront des formations qui ne ferment pas la vue mais laissent à voir ce qui est au-delà.



⇒ **Les mesures spécifiques pour les milieux aquatiques et humides**

Les ruisseaux :

La majorité des ruisseaux a été classée en A ou en N pour les préserver et les protéger. Ces cours d'eau représentent un enjeu paysager et environnemental fort pour la commune car ils constituent des corridors écologiques et biologiques importants.

Les mares et zones humides :

Certaines mares ou plans d'eau ont été classées en A et N. Les orientations d'aménagement et de programmation préconisent l'aménagement de fossés pour récupérer les eaux pluviales et les rejets des dispositifs d'assainissement. Ces installations et des bassins d'écroulement des orages liés aux futurs projets d'urbanisation (1AU et 2AU) pourront aussi servir de milieux de substitution aux actuels fossés agricoles.

⇒ **Préserver les paysages**

Une réglementation sur l'intégration paysagère des nouvelles constructions plus précise que celle du POS, afin de garantir et de préserver une certaine harmonie et continuité entre le bâti ancien et futur, et le cadre paysager (maintien de la trame paysagère) a également été défini au sein des différentes zones.

En outre, la création d'espaces verts et le maintien des haies et espaces boisés existants vont conforter l'ambiance boisée des futurs quartiers.

### 3. Les impacts sur la ressource en eau

#### a. Les incidences du Plan Local d'Urbanisme

L'effet global du projet d'aménagement du village et des hameaux est l'artificialisation du milieu naturel par :

- × modification du régime hydraulique des eaux de surface et des eaux souterraines,
- × destruction et / ou imperméabilisation des sols,
- × rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

#### b. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ **Préserver la qualité de l'eau**

Les orientations du PLU prévoient la préservation et la valorisation du réseau hydrographique en le classant en grande partie en zone A et N (dans le mesure d'une agriculture raisonnée et respectueuse de l'environnement).

Conformément à la directive européenne, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 engage la responsabilité des communes vis-à-vis du traitement des eaux usées. L'article 35 demande à la municipalité de distinguer les zones où un réseau collectif est prévu de celles où l'assainissement autonome devra se pratiquer.

Le village de Monclar-de-Quercy et de Bonnanec sont équipés d'un réseau d'assainissement collectif qui dessert également une grande partie des zones constructibles en continuité des villages.

Sur le reste de la commune, les nouvelles constructions non raccordées au réseau collectif devront réaliser un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur (article 4 du règlement). Il pourra être recherché une solution commune dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble.

⇒ **Compenser les effets de l'imperméabilisation pour limiter le risque d'inondation et préserver la ressource en eaux superficielles**

L'augmentation de l'imperméabilité des sols engendrés par les emprises de voies et de constructions entraînent une augmentation des débits ruisselés et une intensification des phénomènes d'inondation aval.

Le règlement du PLU prévoit des dispositifs individuels ou collectifs diminuant le phénomène d'imperméabilisation des sols en retenant et en ralentissant le ruissellement pluvial. Ces solutions se voudront intégrées au paysage et auront pour objectif qu'aucune goutte tombée sur la zone n'en franchisse les limites.



⇒ **La gestion de l'eau doit être garantie pour toutes les nouvelles opérations. La gestion du cycle de l'eau doit être améliorée sur le territoire communal par :**

- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces
- Une meilleure rétention, infiltration ou récupération pour des usages appropriés des eaux de pluies

L'article 4 du règlement dans l'ensemble des zones constructibles du PLU, le pétitionnaire doit se raccorder au réseau collecteur quand il existe. Cependant, lorsque celui-ci n'existe pas le pétitionnaire doit mettre en place des systèmes d'infiltration ou de retenue adaptés au terrain.

Les eaux de toiture peuvent notamment conformément au règlement du PLU et de l'arrêté interministériel annexé au dossier, pourraient être récupérées, filtrées puis réinjectées dans les sanitaires ou dans l'entretien des espaces verts publics et privés.

Les concepteurs d'opération d'aménagement ou les futurs pétitionnaires devront positionner leur démarche en faveur de la gestion de l'eau et de la protection de la qualité environnementale.

Rappel : Une étude de gestion des eaux pluviales est obligatoire pour les opérations d'aménagement supérieures à 1 hectare au titre du Code de l'Environnement.

Ces projets devront intégrer dans leurs futurs aménagements des mesures compensatoires pour limiter l'impact de cette imperméabilisation future. Le rejet des eaux pluviales des futures zones d'urbanisation devrait avoir un impact négligeable sur le milieu naturel ; en cas de fortes pluies, l'impact sera limité du fait de la décantation.

Un certain nombre de possibilités peuvent être mises en place : chaussées à structure réservoir, chaussées poreuses pavées ou enrobées, toitures terrasses, puits d'infiltration, bassins, noues et tranchées drainantes lors de l'aménagement de certaines zone 1AU et de l'ouverture de la zones 2AU du PLU.

## 4. Les impacts sur la qualité de l'air

### a. Les incidences du Plan Local d'Urbanisme

Le secteur ne fait pas l'objet d'un suivi de la qualité de l'air ambiant.

La commune n'offre pas une quantité d'emplois et de services suffisants limitant les déplacements motorisés. De plus, la commune par son urbanisation initiale présente un étalement urbain important (habitat très diffus et distants des services municipaux et de l'agglomération montalbanaise).

### b. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ **Renforcer la mixité urbaine**

Le PLU vise à l'installation et au renforcement d'activités, des services et des équipements collectifs dans l'ensemble des zones et surtout dans les unités urbaine majeures (le village et Bonnanec) et les principaux hameaux afin de conforter la mixité urbaine. Cette option pourrait réduire à terme les déplacements vers les villes proches (principalement Montauban) qui sont dotées de services et d'équipements supérieurs.

⇒ **Limiter l'étalement urbain pour réduire les déplacements en voiture**

Les orientations du PLU optent :

- Pour une concentration urbaine à proximité des villages (dents creuses en U et zones AU).
- Aménagement de cheminements piétons raccordant les principaux quartiers du village aux équipements.

Elles réduiront les déplacements motorisés qui sont responsables d'une grande part de la pollution atmosphérique, d'émission de gaz à effet de serre et des nuisances sonores. En effet, moins la commune sera étalée, moins les déplacements motorisés seront susceptibles de s'amplifier et plus la pollution atmosphérique sera contenue.



### III. LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT HUMAIN ET DU CADRE DE VIE :

#### 1. Les impacts concernant l'habitat

Le plan aura un impact sur le développement de l'habitat avec une forte augmentation. Monclar-de-Quercy présente une bonne capacité d'équipements pour accueillir ces nouveaux arrivants potentiels. La commune de Monclar-de-Quercy n'est pas directement concernée par une obligation de construction de logements locatifs sociaux et la commune n'est pas couverte par un Programme Local de l'Habitat.

Le PLU ambitionne de construire environ 270 logements.

| Type de logements                                 | Logements collectif/<br>intermédiaire | Logements groupés/<br>bande | Logement individuel diffus |
|---|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Densité de logements/ha                           | 30 logements/ ha                      | 10 logements/ha             | 4 logements/ ha            |
| Répartition en proportion<br>du type de logements | 18%                                   | 19%                         | 63%                        |
| Nombre de logements<br>À réaliser grâce au PLU    | 47                                    | 50                          | 166                        |

Une variété de constructions doit être produite afin de favoriser un parcours résidentiel et de limiter la consommation de l'espace. Toutefois, la demande sur le territoire reste forte pour la construction de logements individuels (Zones UE et 1AUE).

#### 2. Les mesures concernant les déplacements et les transports

##### a. Les effets du Plan Local d'Urbanisme

Le développement urbain aux environs du village (Route de Montauban et le versant sud...) et des hameaux entraînera obligatoirement une augmentation du trafic routier sur les voiries communales mais surtout sur les Routes départementales, voies principales pour accéder aux principaux pôles d'emplois.

##### b. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ **Faciliter et sécuriser les déplacements au sein de la commune et des hameaux**

Les orientations d'aménagement ont prévu la réalisation de cheminements cohérents pour l'insertion du trafic induit par le développement des hameaux au niveau des voies existantes.

Le règlement a également intégré cette réflexion en développant de nouvelles voies au sein des zones à urbaniser lors de l'ouverture à la construction (zones AU).

⇒ **Valoriser les modes de déplacements alternatifs**

Dans le développement d'alternatives compétitives au transport routier, un rôle clé revient à la multimodalité. Il s'agit d'une condition essentielle pour prévenir et combattre la congestion et la pollution et pour établir un meilleur coût/efficacité dans l'utilisation des ressources énergétiques.

Le PADD, les orientations d'aménagement et le document graphique ont prévu la réalisation (et réouverture) et le maintien de cheminements doux au sein et entre les espaces urbains afin de favoriser les modes de déplacements doux. L'objectif de sécurisation de tous les modes de déplacements sur la commune vise également à inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux (piétons, vélo, etc.) dans leurs petits trajets quotidiens.



### 3. Les effets concernant l'environnement sonore

Le PLU prévoit un renforcement des modes de déplacements doux sur la commune pour améliorer l'environnement sonore et réduire les nuisances.

Les orientations du PLU (règlement) favorisent la mixité urbaine en rapprochant emploi-habitat. Ce choix exige que des mesures tendent à un équilibre entre la diversité et les périodes d'émission des sources sonores soient envisagées : privilégier à proximité de l'habitat, les activités tertiaires et les activités commerciales ne nécessitant pas de livraisons nocturnes ou les activités artisanales n'utilisant pas de matériel bruyant.

D'ailleurs, le règlement spécifie que les certaines constructions à usage d'activités sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone des lieux avoisinants et qu'elles ne soient source de nuisances pour l'environnement immédiat.

### 4. Les mesures en faveur du paysage et du cadre de vie

#### ⇒ **Aménager les espaces à urbaniser en faveur d'une qualité de vie**

L'aménagement des zones 1AU et 2AU est une action permettant de réduire l'étalement urbain puisqu'elles privilégient par le biais d'opérations d'ensemble une meilleure organisation donc une meilleure consommation du foncier. En composant ces espaces, les opérations d'urbanisation pourront déployer des espaces publics autres que la voirie améliorant le cadre de vie par l'aménagement de placettes ou d'espaces verts. Ces équipements, lieux de rencontre, favoriseront la création de lien social entre les administrés.

Pour sauvegarder et préserver l'image et l'identité rurale de la commune, le PLU envisage d'imposer une réglementation plus stricte sur la qualité architecturale, urbanistique et paysagère afin de conserver une certaine homogénéité entre les constructions anciennes et neuves.

#### ⇒ **La préservation du patrimoine**

La commune de Monclar-de-Quercy a souhaité préserver plusieurs éléments de son patrimoine bâti.

Le document graphique a identifié et localisé 63 immeubles à protéger pour des motifs d'ordre patrimonial, culturel et historique. L'inventaire du Patrimoine a été réalisé par la Pays Midi-Quercy.

Aussi afin de mieux contrôler l'évolution de ces bâtiments des prescriptions de nature à assurer leur protection au titre de l'article L.123-1-5.7° ont été définies.

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans la pièce réglementaire 3-5 est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme est interdite.

L'objectif de cette disposition est de conserver le patrimoine bâti communal.

#### ⇒ **Le patrimoine archéologique**

23 sites sont répertoriés sur la commune.

Certains sites ont été classés en N et A.

D'autres implantées au sein des zones U n'ont pu faire l'objet de protection stricte.

Toutefois, il est important de souligner qu'en respect de la loi du 27 septembre 1941, les travaux occasionnant la découverte de vestiges archéologiques doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate aux services compétents avant la poursuite des travaux. Tous les permis de construire qui seront concernés par ces périmètres, seront soumis à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

#### ⇒ **Intégrer la qualité paysagère et urbaine**

Les projets d'urbanisation devront lors de leur conception jusqu'à leur réalisation intégrer une démarche de qualité sur le plan paysager et environnemental. La construction de bâtiment en bordure de rue permet de reconstituer un paysage de rue traditionnelle et contribue à l'amélioration de la qualité paysagère de la commune en zone UA.

Pour favoriser la qualité paysagère, le PLU (orientations d'aménagement) impose la création d'espaces verts/publics au sein de certaines opérations d'aménagement.



Les projets d'urbanisation intégreront des prescriptions architecturales pour respecter la qualité du paysage urbain et du patrimoine bâti ancien, marqueur de l'identité communale et régionale, et conserver une harmonie. Ces prescriptions concernent :

- la disposition, le volume et la hauteur des bâtiments,
- le traitement des façades : couleurs harmonieuses avec l'existant,
- le traitement des aires de stationnement,
- l'aménagement paysager des projets.

⇒ **Assurer une offre d'activités et de services à la population**

Le PLU autorise l'implantation des services, d'activités et d'équipements nécessaires pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population. Cette orientation va contribuer fortement à l'attractivité de la commune et au bien-être des habitants.

De plus, les bâtiments (vitrines) commerciaux sont protégés au sein dans les 2 rues les plus commerçantes du village.

## 5. Les effets sur l'activité agricole

### a. Les effets du Plan Local d'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme a un impact d'une quarantaine d'hectares sur l'activité agricole. Ces futurs espaces urbains vont changer de nature.

### b. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ **Préservation et valorisation de l'activité agricole**

La dissémination des espaces urbains au sein des espaces agricoles a été freinée. Une partie des zones NB non construite a été rendue à l'espace agricole.

Le règlement du PLU autorise uniquement la construction de bâtiments agricoles sur les zones A car ce sont des zones naturelles faiblement équipées qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages.

Les mesures prises par la commune ont pour objectif de préserver et développer l'agriculture qui constitue un élément fondamental du dynamisme économique et patrimonial en autorisant la réutilisation de bâtiments pour valoriser les produits à la ferme. D'autre part, le règlement sur la zone A fixe des prescriptions strictes sur l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments d'exploitation agricole et les constructions à usage d'habitation afin de garantir une pérennité du secteur.

Le réseau d'irrigation a été pris en compte dans le dossier et il a été reporté en annexe du PLU.

## 6. Les mesures en faveur de l'énergie

### a. Les mesures prises par le Plan Local d'Urbanisme

⇒ **Favoriser les modes de déplacements doux pour limiter la consommation énergétique**

Les orientations du PLU ont prévu d'accroître les cheminements doux par des aménagements sur les opérations nouvelles mais aussi aux abords de voies existantes ou le long du Gagnol afin de favoriser les déplacements à pieds ou à vélo.

Le règlement du PLU autorise l'installation de panneaux solaires sur les toits pour optimiser au mieux la consommation énergétique.

Les pétitionnaires ou constructeurs de bâtiments sont incités à intégrer le paramètre de l'économie d'énergie. Des paramètres tels que :

- L'utilisation des matériaux isolant de qualité,
- L'orientation des bâtiments,
- La hauteur des constructions,
- La densité (COS),
- L'intégration de la lumière naturelle dans l'architecture des bâtiments,



- Recourir à des énergies renouvelables (le solaire photovoltaïque ou thermique, géothermie, éoliennes, bois, biocarburants,...).

Ces objectifs de gestion de l'énergie devront être appliqués dans le domaine public à travers le mobilier urbain ou les équipements publics, afin de jouer un rôle d'entraîneur. Notamment dans le domaine de l'éclairage public, en :

- Utilisant des produits performants et en optimisant leur programmation (nombre, emplacement, fonctionnement, etc.) dans un souci de maîtrise de l'énergie et des coûts.

## 7. Les mesures concernant les déchets

Les orientations d'aménagement ont prévu des espaces publics au sein des nouveaux quartiers (1AU). Ces espaces pourront être utilisés pour améliorer l'efficacité du tri sélectif et de son ramassage sur des points de collecte.

## IV. ÉTAT DES LIEUX DES ZONES DE DÉVELOPPEMENT URBAIN (ZONES AU)








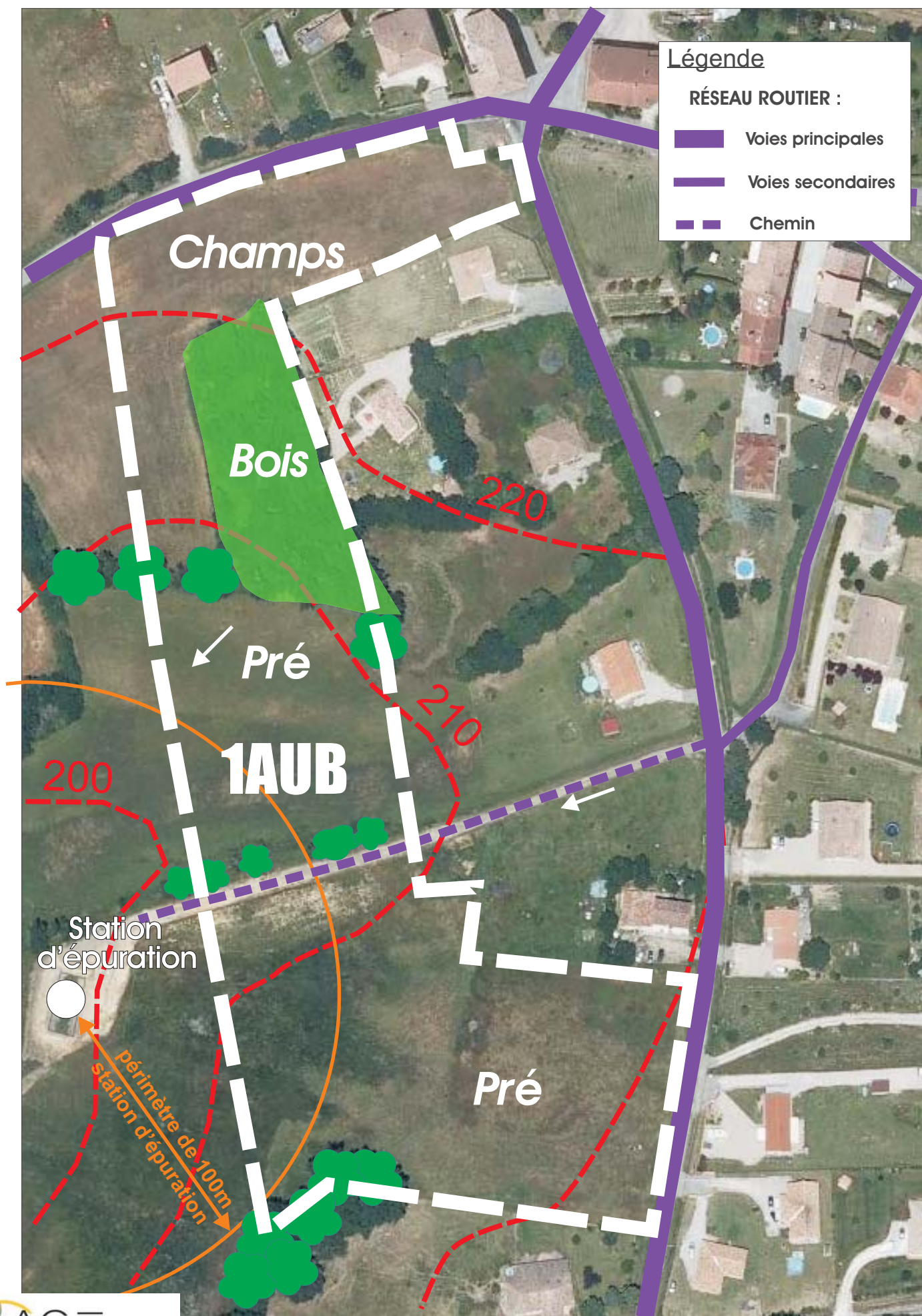
# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

## Etat des lieux - Bonnanech

### Légende

#### RÉSEAU ROUTIER :

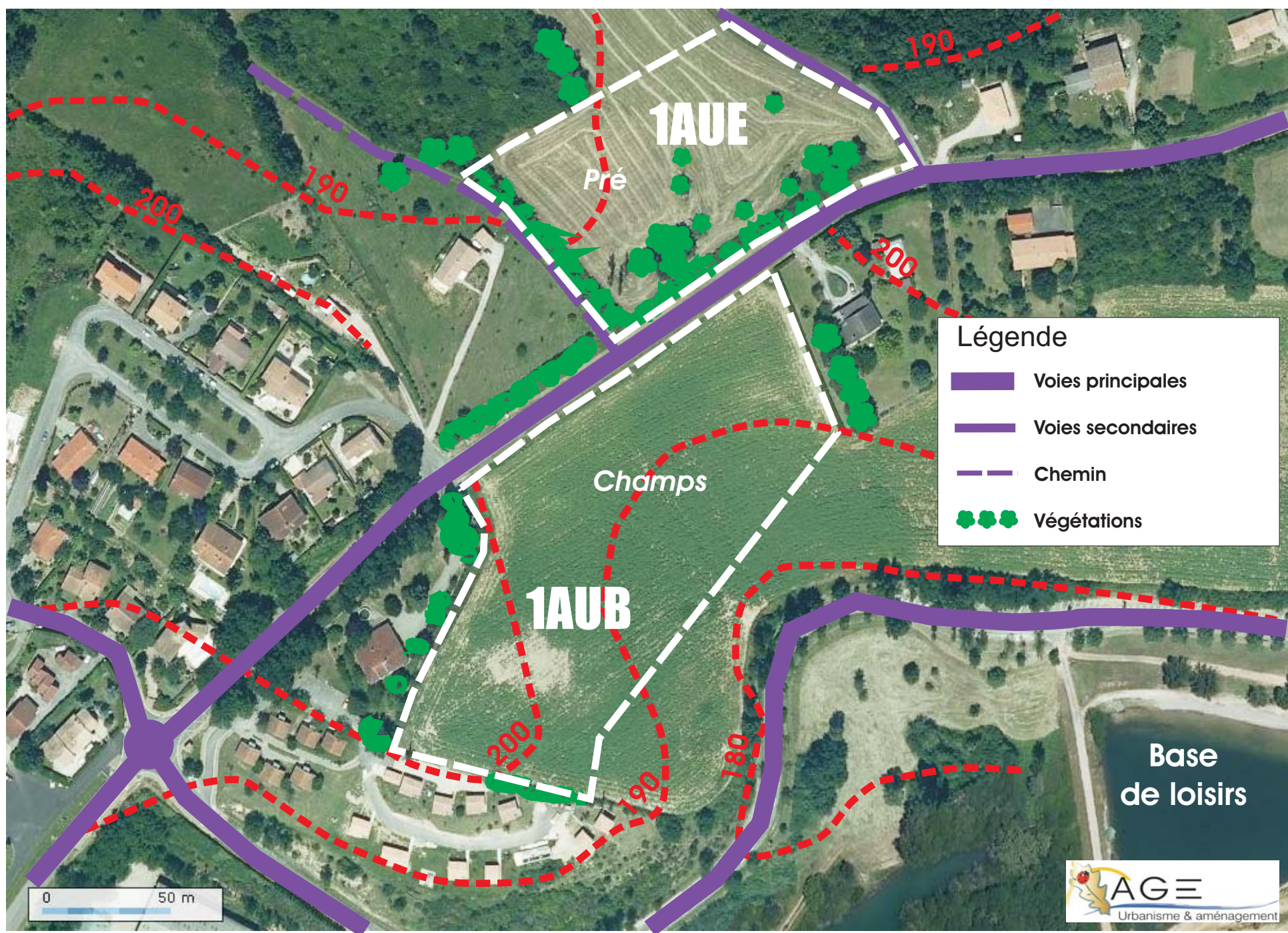
-  Voies principales
-  Voies secondaires
-  Chemin





# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

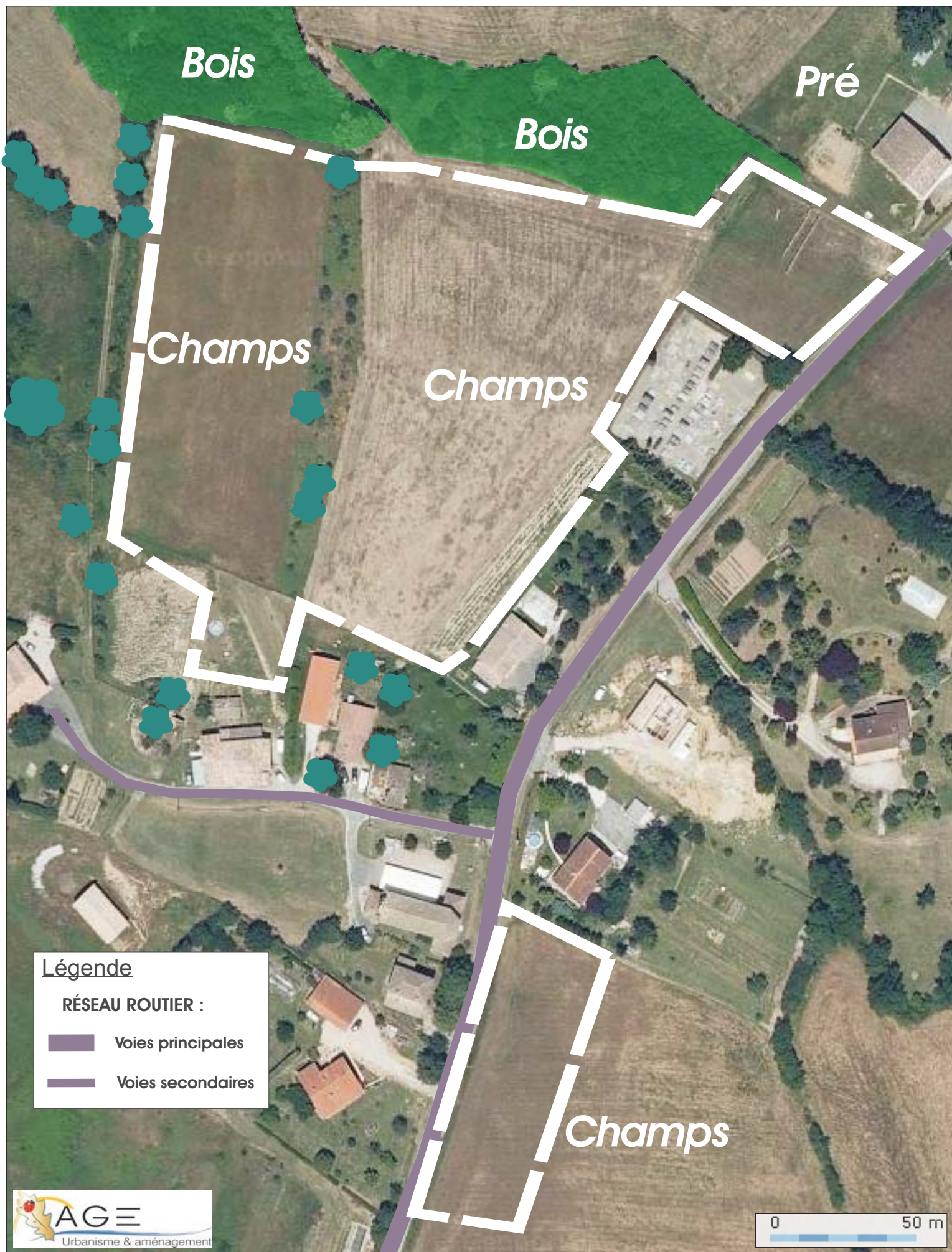
## Etat des lieux - Fourest





# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

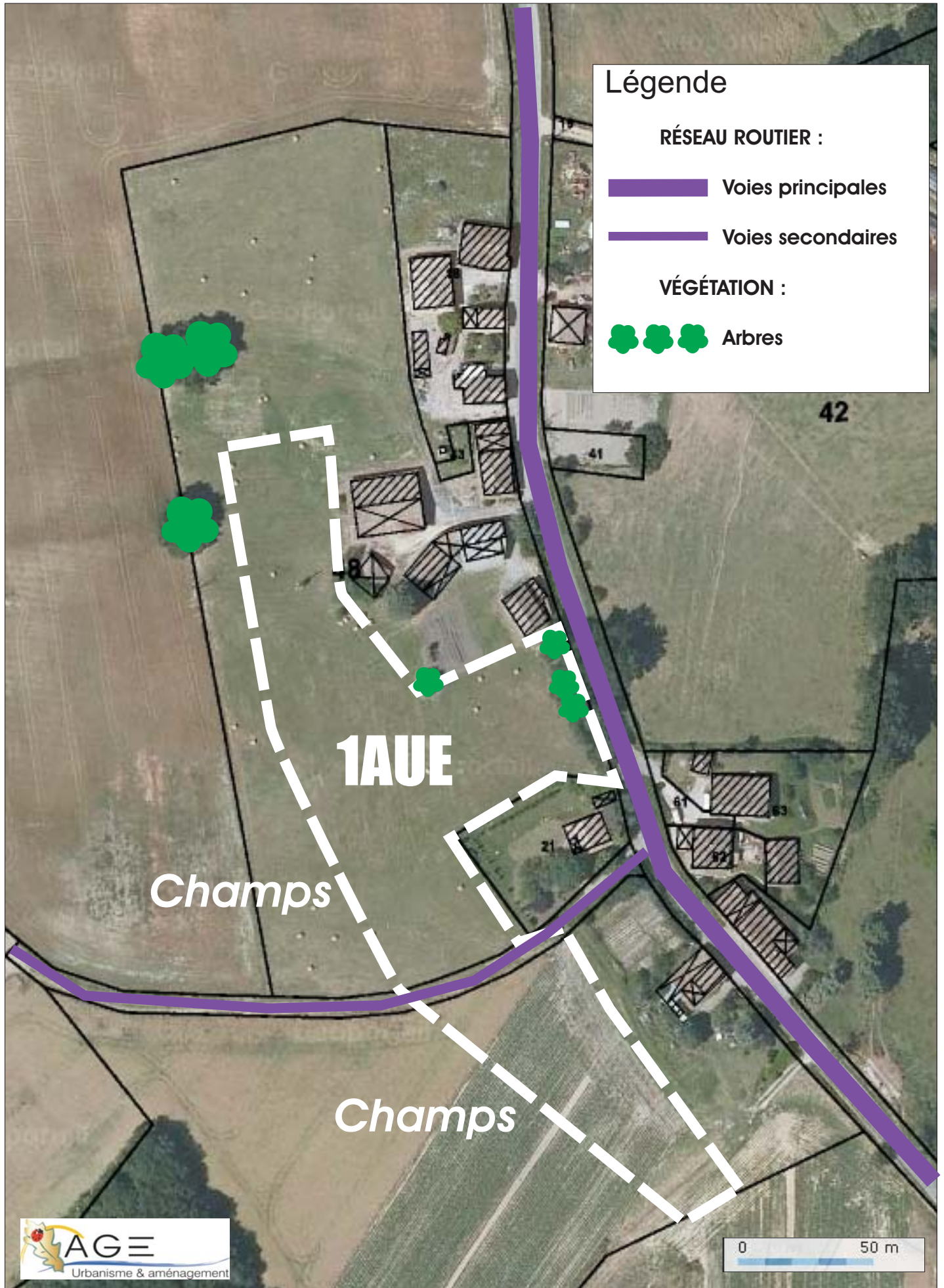
## Etat des lieux - La Grimaudie





# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

## Etat des lieux - Les Antounès





# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

## Etat des lieux - Les Lials

### Légende

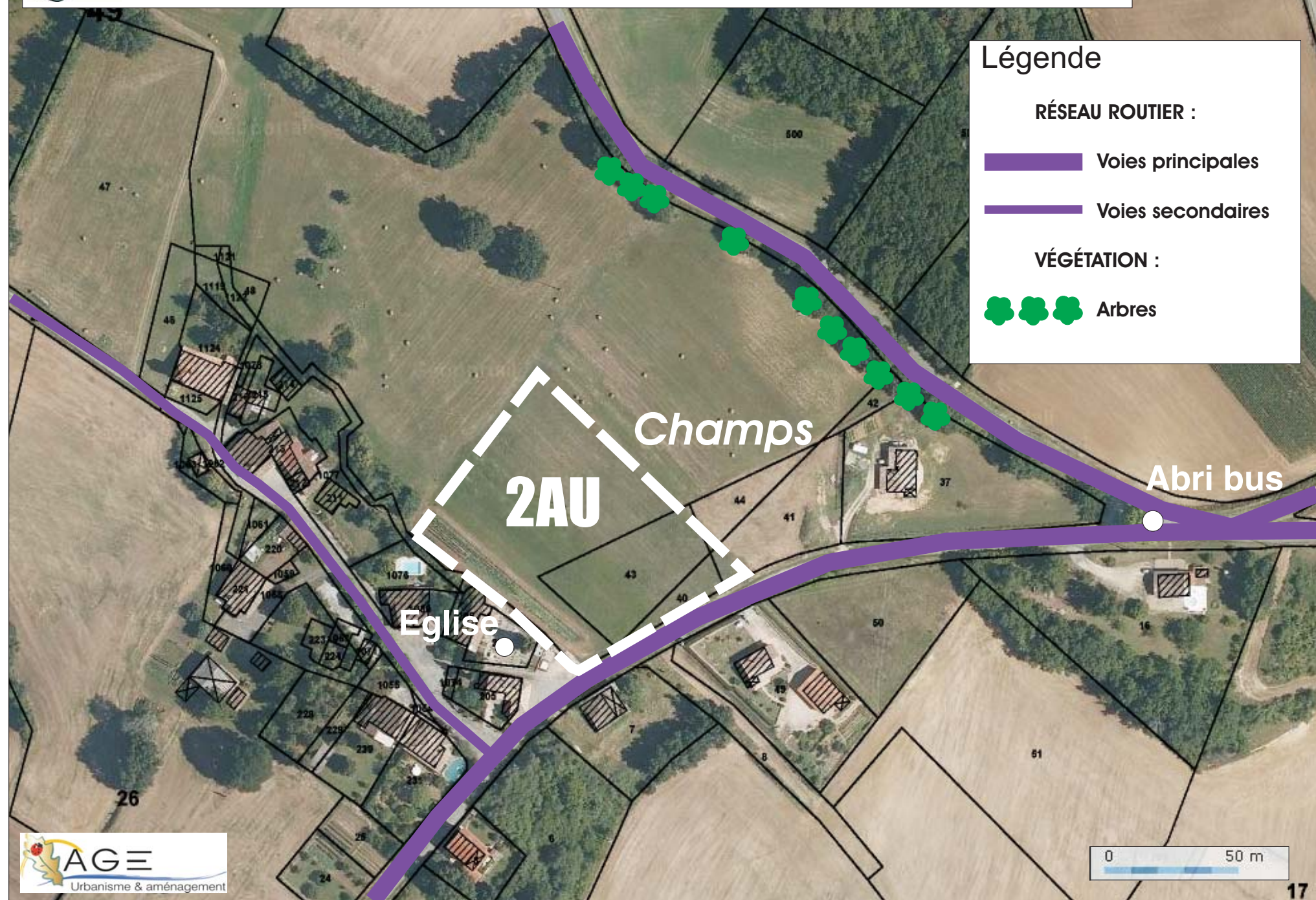
#### RÉSEAU ROUTIER :

 Voies principales

 Voies secondaires

#### VÉGÉTATION :

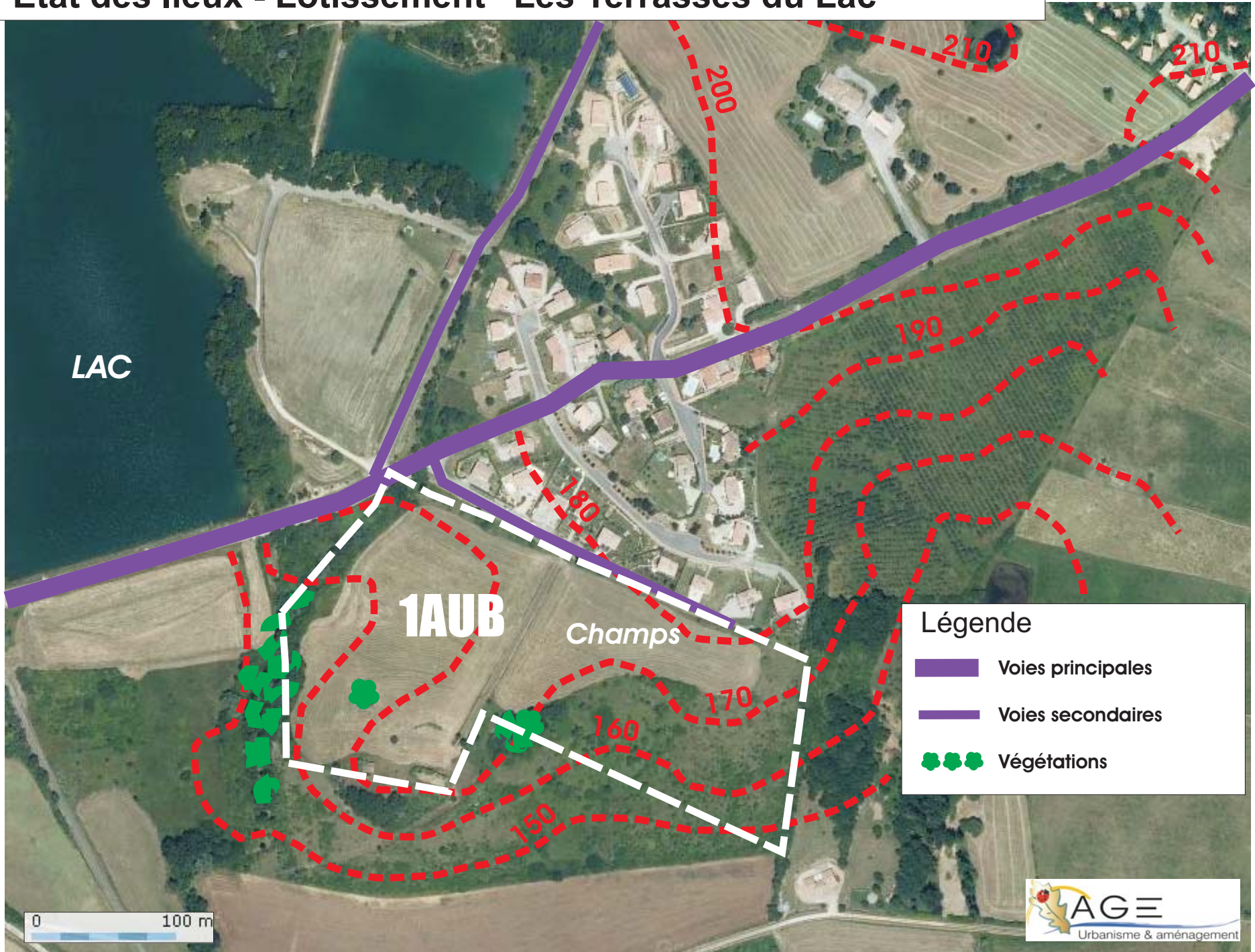
 Arbres





# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

## Etat des lieux - Lotissement "Les Terrasses du Lac"








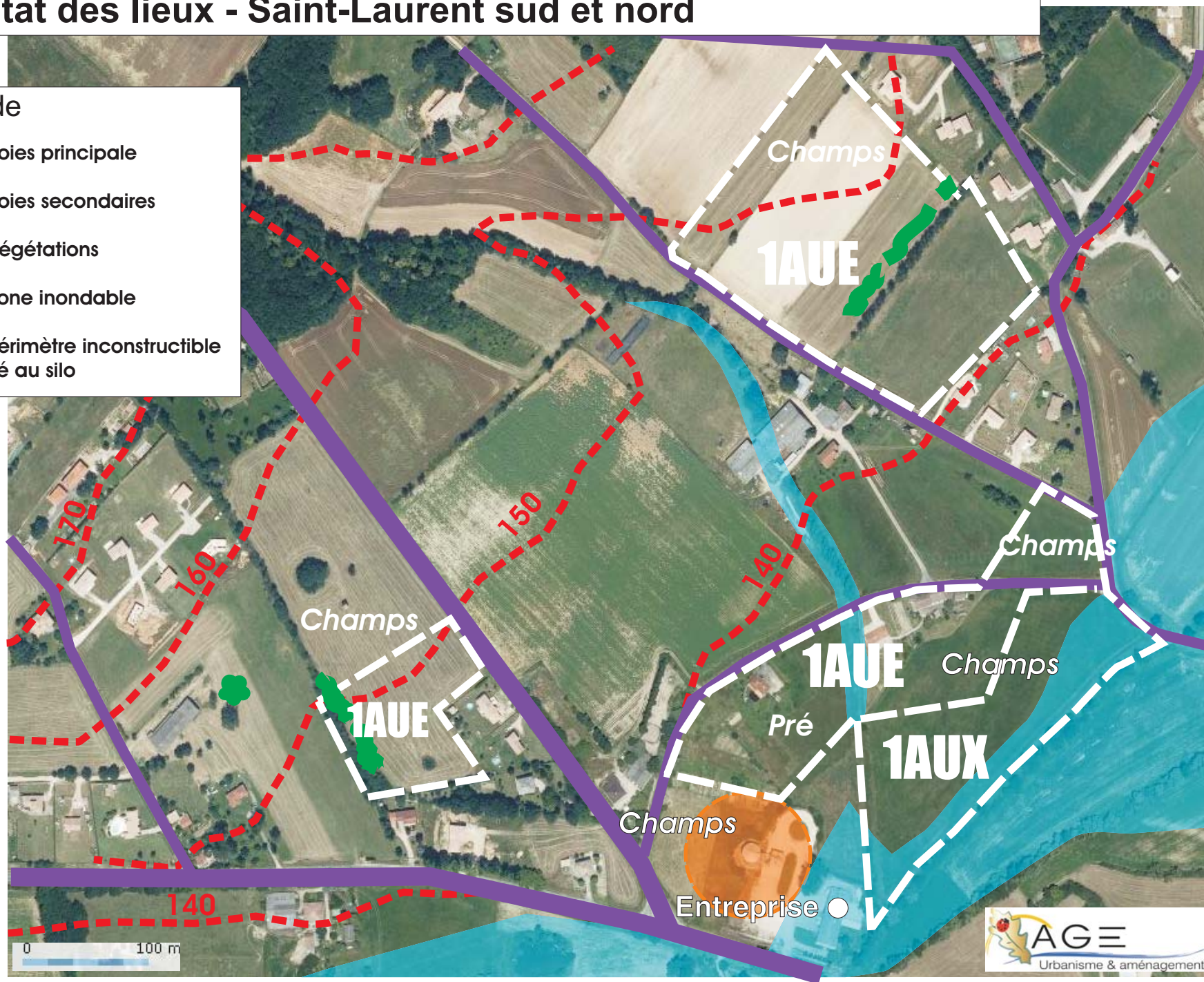


# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

## Etat des lieux - Saint-Laurent sud et nord

### Légende

-  Voies principale
-  Voies secondaires
-  Végétations
-  Zone inondable
-  Périmètre inconstructible lié au silo










# Plan Local d'Urbanisme - commune de Monclar-de-Quercy

## Etat des lieux - Tuilerie et Suquet

### Légende

-  Voies principales
-  Voies secondaires
-  Chemin
-  Végétations
-  Zone inondable  
PPRI du Gagnol

