

COMMUNE DE MONTAUT (GERS)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU P.L.U.

PIECE 1 – NOTICE EXPLICATIVE

NOTIFICATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) MAI 2021

Modification (droit commun) du PLU prescrite le 29/01/2021
Notification aux Personnes Publiques Associées le 17/05/2021
Enquête publique du 13/09/2021 au 27/09/2021
Modification (droit commun) du PLU approuvée le

Pour ce dossier, la collectivité a été accompagnée par le groupement :



**ATELIER SOLS,
URBANISME ET PAYSAGES**

12, rue de l'église 65690 ANGOS
Tél. 09 65 00 57 23
asup@agretpy.fr
RCS Tarbes B 798 272 472



**TERRITOIRE D'AVENIR ET
DEVELOPPEMENT DURABLE**

35bis, rue de Guindalos 64110 Jurançon
tél. : +33(0)6 73 36 25 73
mail : amandine.raymond@tadd.fr
SIRET 504 648 528 00033



Pyrenées Cartographie

3 Rue de la fontaine
de Crastes - 65200 Asté
Tél : 05.62.91.46.86
Mobile : 06.72.78.91.55
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr
<http://www.pyrcarto.com>

1	Preambule	4
1.1	Le cadre règlementaire	4
1.2	Déroulement de la procédure et dates clés.....	5
2	Donnees de cadrage	6
2.1	Localisation de la commune	6
2.2	Objet de la modification	7
3	Le Plan Local d'Urbanisme applicable & les modifications envisagées.....	11
3.1	Le P.A.D.....	11
3.2	Le règlement graphique et les prescriptions (ER).....	14
3.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	18
3.4	Le Règlement écrit	20
3.5	Synthèse des modifications effectuées	21
4	Annexes	22

1 PREAMBULE

La présente note explicative a pour objet de présenter la modification (droit commun) n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAUT (32300) approuvé le 02/02/2016 dont la modification a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 29/01/2021.

Cette modification porte sur :

- La mise à jour du zonage en ce qui concerne les emplacements réservés et la zone « AU »,
- L'ajustement des O.A.P (Orientations d'Aménagement et de Programmation) 1, 2 et 3,
- Des ajustements du règlements écrit.

Cette note explicative est l'une des composantes du dossier de modification du PLU composé :

- Pièce 0 : Actes administratifs de la procédure : délibérations
- Pièce 1 : Notice explicative de la modification de droit commun
- Pièce 2 : Documents du PLU modifiés : zonage, O.A.P. et règlement écrit.

A noter que cette notice explicative vient en complément du rapport de présentation du document opposable.

1.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Au regard des articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de modification est menée lorsque :

- La commune décide de modifier le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Sans pour autant entrer dans le champ de la révision, qui s'applique lorsque le projet prévoit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Il faut noter que la procédure de modification de droit commun est mise en œuvre quand le projet de modification a pour effet :

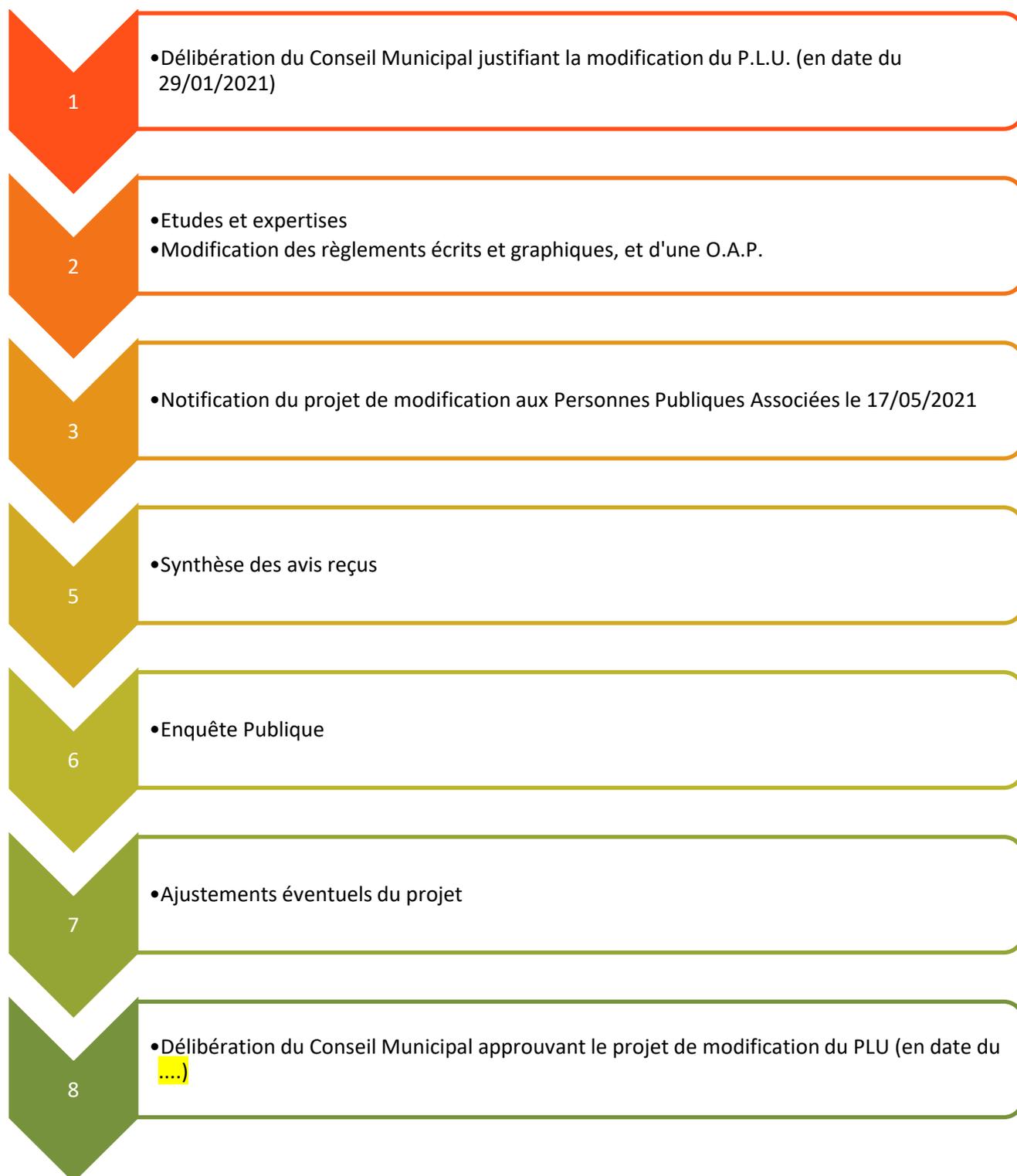
- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, la procédure de modification est dite « simplifiée ».

Le projet nécessite de mettre à jour le règlement écrit (zonage), d'ajuster l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) n°2 et de modifier le règlement écrit, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC, une zone agricole ou naturelle et forestière ou réduire une protection. Ce changement réglementaire n'entrant pas dans le champ de la révision, il relève bien de la procédure de modification.

Par ailleurs, conformément au code de l'environnement, la commune de MONTAUT n'est pas concernée par des sites Natura 2000 (Directive Habitat et Directive Oiseaux) : une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

1.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET DATES CLES



2 DONNEES DE CADRAGE

2.1 LOCALISATION DE LA COMMUNE

Située au nord-est du canton de Miélan, dans la vallée de la Baïsole, Montaut-d'Astarac se trouve à 14km de Mirande, à 10 km de Trie-sur-Baïse. Sa superficie est de 848 hectares.

Le nom de la commune évoque une toponymie latine : Monte Alto, le Mont Haut.

Montaut-d'Astarac confronte du levant à Sauviac et à Viozan, du midi à Sainte-Aurence, du couchant à Bracugnan, Mont-de-Marrast et Sainte-Dode, du Nord à Saint-Michel.

Une relation de proximité avec les Pyrénées, de l'influence des Hautes Pyrénées se traduisent au travers l'architecture vernaculaire notamment l'architecture des coteaux de la Baïse. Quelques propriétés sont encore les ambassadrices des motifs et rythmes graphiques typiques de l'architecture et de la culture de ce secteur du Sud-Ouest.



La commune, en département Occitanie, est rattachée administrativement à l'arrondissement de Mirande. Aujourd'hui elle fait partie de la Communauté de Communes « Astarac Arros en Gascogne », regroupant 37 communes. A noter que la commune de MONTAUT accueille un Etablissement d'Hébergement Temporaire. L'établissement est une Résidence (Foyer Logement) pour personnes âgées autonomes.

2.2 OBJET DE LA MODIFICATION

L'objet premier de la présente modification est la faisabilité d'un projet d'agrandissement de l'établissement d'hébergement temporaire déjà présent sur la commune. En effet, l'O.A.P. en vigueur sur ce secteur ne permet actuellement pas la réalisation de ce projet, les terrains concernés faisant l'objet d'une identification en tant que « placette paysagère ».

Localisation de l'établissement d'hébergement temporaire (centre du village) :



Mairie

Centre d'hébergement temporaire existant (+ jardin avec assainissement individuel)

Terrains achetés par la Communauté de Communes pour la réalisation du projet

Prises de vues locales :



Entrée à l'Est depuis la voie RD569 (sera conservée pour le nouveau projet)



Bâtiments existants



Jardin existant et vue vers le terrain acheté par la Communauté de Communes pour l'extension du centre d'hébergement

Détails du projet (CAUE32) :

Complément

C

CAUE du Gers

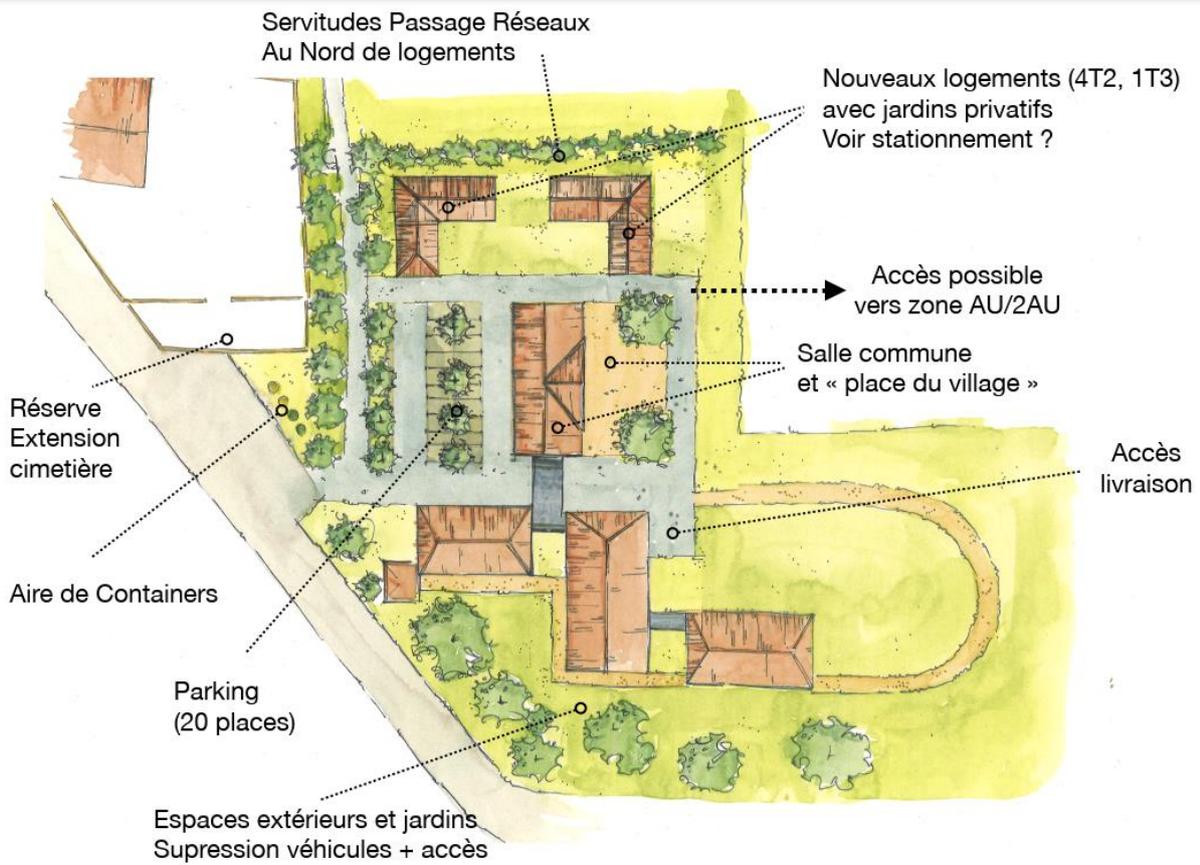
Communauté de communes Astarac-Arros

Extension du Foyer d'Hébergement Temporaire de Montaut

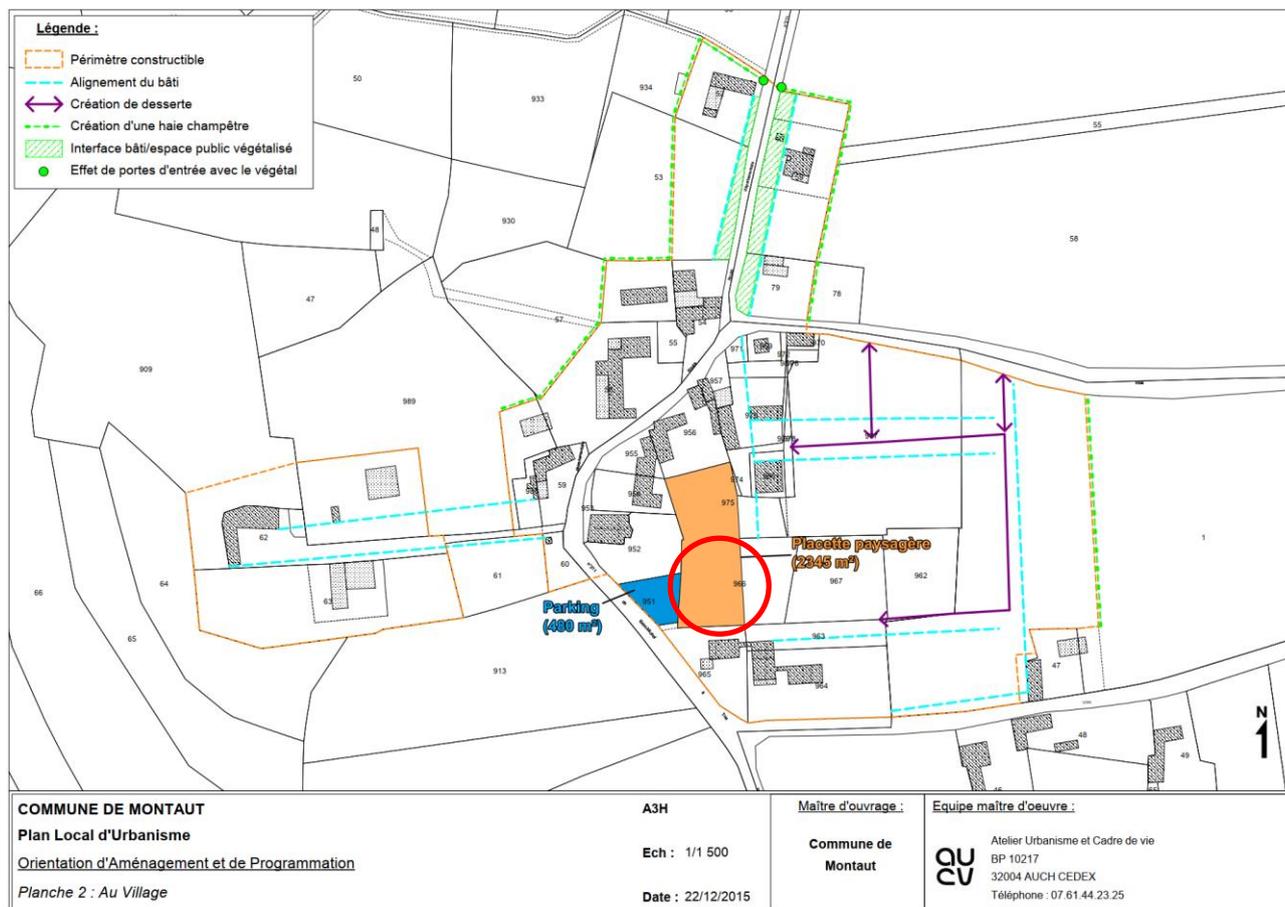
Orientations - Janvier 2021

les CAUE d'Occitanie - www.caue-mp.fr

32 Gers **caue** **Orientations**



Orientation d'Aménagement et de Programmation actuelle (O.A.P.) :



Le terrain concerné par le projet (parcelles B966) est concerné par une « placette paysagère » dans le P.L.U. en vigueur qui ne permet pas la réalisation du projet.

NOTA :

Cette modification du P.L.U est également l'occasion d'une mise à jour sur plusieurs points du PLU, à savoir :

- Suppression des ER (emplacements réservés) qui n'ont plus lieu d'être ;
- Reclassement du secteur « AU » en « U » étant donné la desserte en réseaux de cette parcelle (centre-village) ;
- Ajustements généraux de l'O.A.P. sur les éléments concernant les alignements à respecter et les voiries.
- Ajustements du règlement sur des points pouvant problème lors de l'instruction des demandes d'urbanisme.

3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME APPLICABLE & LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTAUT a été approuvé le 02/02/2016.

3.1 LE P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Montaut, se décompose en 8 axes :

- Axe 1 : Une stratégie foncière au regard d'une consommation des terres raisonnée, de l'anticipation de réserve foncière et d'un travail paysager sur un foncier agricole fonctionnel
- Axe 2 : Une qualité d'habitat pour tous réinterprétant l'identité culturelle et architecturale de l'Astarac
- Axe 3 : Les agricultures en projet
- Axe 4 : Révélation et dynamique autour des porteurs de projets économiques durables
- Axe 5 : Des équipements adaptés à l'évolution de Montaut
- Axe 6 : Un réseau d'échanges au sein du village
- Axe 7 : La valorisation et la promotion culturelles du patrimoine et du paysage de Montaut
- Axe 8 : La qualité de l'environnement et l'amélioration de la Trame Verte et Bleue

La présente modification ne remet pas en cause les orientations du PADD, et notamment :

- Axe 1 - Une stratégie foncière au regard d'une consommation des terres raisonnée, de l'anticipation de réserve foncière et d'un travail paysager sur un foncier agricole fonctionnel

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
La mise en place d'une véritable économie du foncier	Cette modification n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire, l'enveloppe des zones U/AU restant inchangée.
L'émergence d'un projet pilote autour d'un capital foncier durable au regard du paysage et de la manière dont les constructions occupent les terres en faveur de l'optimisation de la production agricole	
Constituer une réserve foncière	Les ER (emplacements réservés) sont supprimés car les terrains concernés ont soit été acquis depuis l'approbation du PLU, soit les projets ne sont plus d'actualité (création d'une cour d'école notamment, l'école ayant disparu). A noter que le projet d'agrandissement du centre d'hébergement, porté par la Communauté de Communes, propose la création de plusieurs logements destinés aux « seniors ».

- Axe 2 : Une qualité d'habitat pour tous réinterprétant l'identité culturelle et architecturale de l'Astarac

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
Encourager la création et la diversité architecturale dans la réintégration des motifs et des matériaux de l'Astarac	Cette modification propose de préciser le règlement afin de le rendre plus claire pour les porteurs de projet (notamment via l'ajout d'un nuancier pour les façades). De plus, l'O.A.P. du village (planche 2) proposait initialement des reculs obligatoires sur voirie contraire aux formes urbaines traditionnelles du village : ces reculs sont supprimés.
Améliorer et diversifier l'offre de logement pour permettre un parcours résidentiel au sein de la commune, à chaque âge de la vie.	L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation d'un agrandissement pour le centre d'hébergement temporaire pour personnes âgées, y compris la construction de plusieurs logements destinés aux « seniors ».
Intégrer les principes d'une architecture en faveur de l'environnement	Cette modification n'entraîne pas de changement pour cette thématique.
Intégrer les anciens sièges d'exploitations dans une dynamique de projet.	Cette modification n'entraîne pas de changement pour cette thématique.

- Axe 3 : Les agricultures en projet

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
La mise en place d'une agriculture protégée : préserver les entités agricoles	Cette modification n'entraîne aucune consommation foncière supplémentaire (notamment agricole), l'enveloppe des zones U/AU restant inchangée.
Perpétuer la culture rurale en tissant un lien entre nouveaux habitants de Montaut d'Astarac et les agriculteurs	

- Axe 4 : Révélation et dynamique autour des porteurs de projets économiques durables

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
Accueil des entreprises, artisans, petits commerces et services	Cette modification n'entraîne pas de changement pour ces thématiques.
Développer l'offre touristique loisirs	
Accompagner l'accueil des entreprises par l'offre numérique « i.village »	

- Axe 5 : Des équipements adaptés à l'évolution de Montaut

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
Maintenir la qualité d'accueil de l'éducation dans une commune rurale	L'ER n°2 est supprimé car il était destiné à la création d'une aire de jeu pour l'école mais depuis l'approbation du PLU, l'école a été supprimée (les enfants sont désormais scolarisés à St Michel).
Minimiser l'impact de l'urbanisation sur l'environnement	L'ensemble du territoire est géré en assainissement non collectif, y compris le projet d'agrandissement du centre d'hébergement temporaire.

Convivialité des espaces publics	Le PLU en vigueur prévoyait, à travers l'O.A.P. du village (planche 2) une placette paysagère. Depuis, la commune a acheté la parcelle A1023, plus à l'ouest, afin d'y aménager un espace vert public. L'objectif est donc de déplacer la placette paysagère sur cette parcelle (le classement en Ap reste inchangé et permet l'aménagement d'un espace vert, sans construction) ce qui permet d'agrandir le centre d'hébergement temporaire sur les terrains initialement prévus pour la placette paysagère.
Amélioration des réseaux	Cette modification n'entraîne pas de changement pour cette thématique.

- Axe 6 : Un réseau d'échanges au sein du village

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
Promouvoir les itinéraires pédestres	Cette modification n'entraîne pas de changement pour ces thématiques.
Intégration du réseau scolaires dans l'évolution du Bourg	
Soutenir le co-voiturage	

- Axe 7 : La valorisation et la promotion culturelles du patrimoine et du paysage de Montaut

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
Protéger l'architecture des coteaux de la Baïse et le petit patrimoine rural	Cette modification n'entraîne pas de changement pour ces thématiques.
Communiquer autour du patrimoine architectural de Montaut d'Astarac	
Protéger le paysage des Marguils	

- Axe 8 : La qualité de l'environnement et l'amélioration de la Trame Verte et Bleue

<i>Objectifs</i>	<i>Prise en compte lors de la modification du PLU</i>
Préservation des continuums écologiques formés par les plantations de haies bocagères, les éléments boisés, les arbres isolés	Cette modification n'entraîne pas de changement pour ces thématiques.
Accompagnement végétal des différents projets économiques comme résidentiels...	
Renforcement de la combinaison de l'arbre et de l'eau	
Valorisation des éléments et motifs paysagers et leur intégration dans les orientations d'aménagement et de programmation	

Le règlement graphique est modifié de la manière suivante et pour les raisons suivantes :

- Reclassement du secteur « AU » en « U » ; la parcelle B1013 (en partie en « AU », en partie en « 2AU ») étant desservie par les réseaux. A noter que seule la partie classée en « AU » est reclassée en « U », le secteur « 2AU » restant inchangé.

Les prescriptions sont modifiées de la manière suivante :

- Suppression des 4 emplacements réservés existants au centre-bourg :

Liste des ER du PLU en vigueur avant modification	Evolution depuis l'approbation du PLU / motifs de suppression de l'ER
ER 1 : destiné à la création d'un espace public / Destinataire : commune	Ce secteur fait actuellement l'objet d'un projet du CAUE permettant l'extension du centre d'hébergement temporaire : <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains nécessaires au projet ont été achetés par la Communauté de Communes - L'espace de parking existant est conservé (la mairie est déjà propriétaire) - La partie nord de l'ER (jardin de la maison au nord) n'est pas nécessaire au projet ; l'ER n'est donc pas conservé.
ER 2 : destiné à la création d'une aire de jeu pour l'école / Destinataire : intercommunalité	L'école n'existe plus à MONTAUT ; les enfants sont désormais scolarisés à ST MICHEL. La création d'une aire de jeu pour l'école n'est donc plus nécessaire et l'ER est supprimé.
ER 3 : destiné à la création d'un espace public / voirie / Destinataire : commune	Cet ER correspond à la création de nouvelles voies dans la zone « 2AU ». Les maillages prévus avec la zone « U » sont techniquement impossibles à réaliser (terrains privés déjà bâti ou centre d'hébergement temporaire clôturé). De plus, aucune étude topographique n'a été réalisée et il n'est pas possible à l'heure actuelle de savoir précisément où ces nouvelles voies devront être créées. De ce fait, l'ER est supprimé et une réflexion de maillage des voies sera engagée lors de la modification ou révision du PLU pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.
ER 4 : destiné à l'extension du centre d'hébergement / destinataire : commune	Ce secteur fait actuellement l'objet d'un projet du CAUE (à cheval avec l'ER1) permettant l'extension du centre d'hébergement temporaire : Les terrains nécessaires au projet ont été achetés par la Communauté de Communes.

ER 2 / Aire de jeu pour l'école non nécessaire (école fermée depuis 2-3 ans).

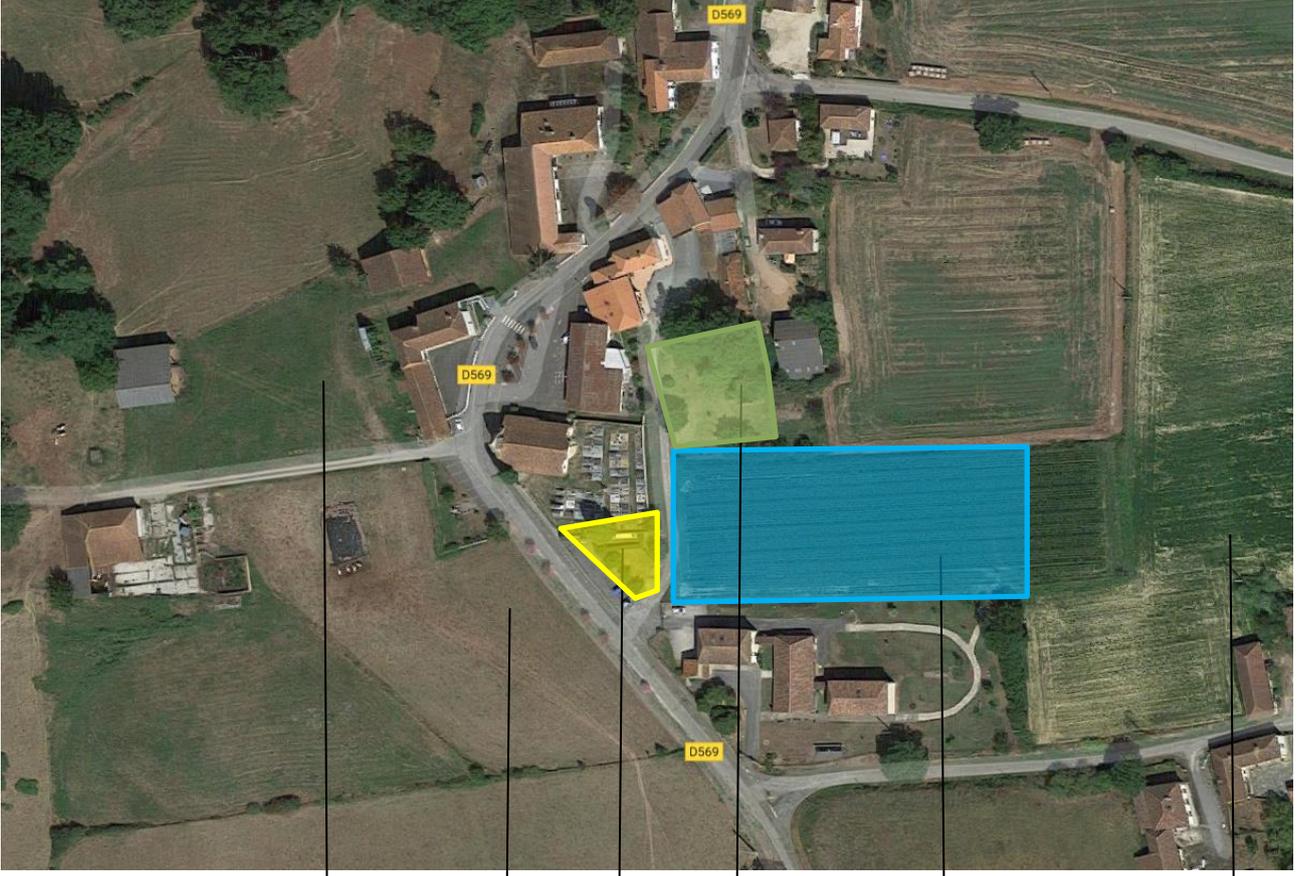
Projet de création d'un espace vert public, le terrain venant d'être acheté par la mairie

ER 1 / Parking existant / Maire déjà propriétaire

ER 1 / Jardin de la maison existante au nord / Pas nécessaire au projet du centre d'hébergement

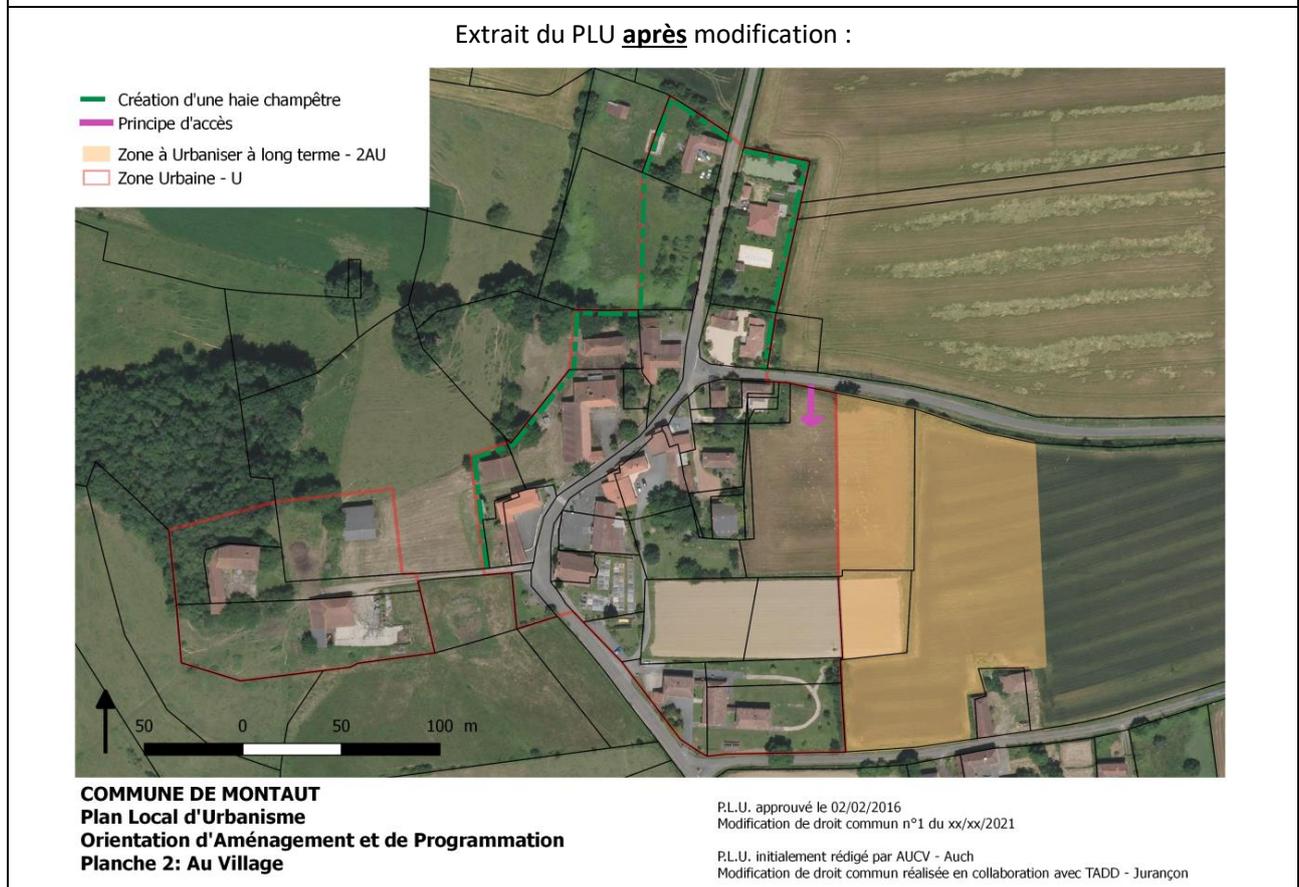
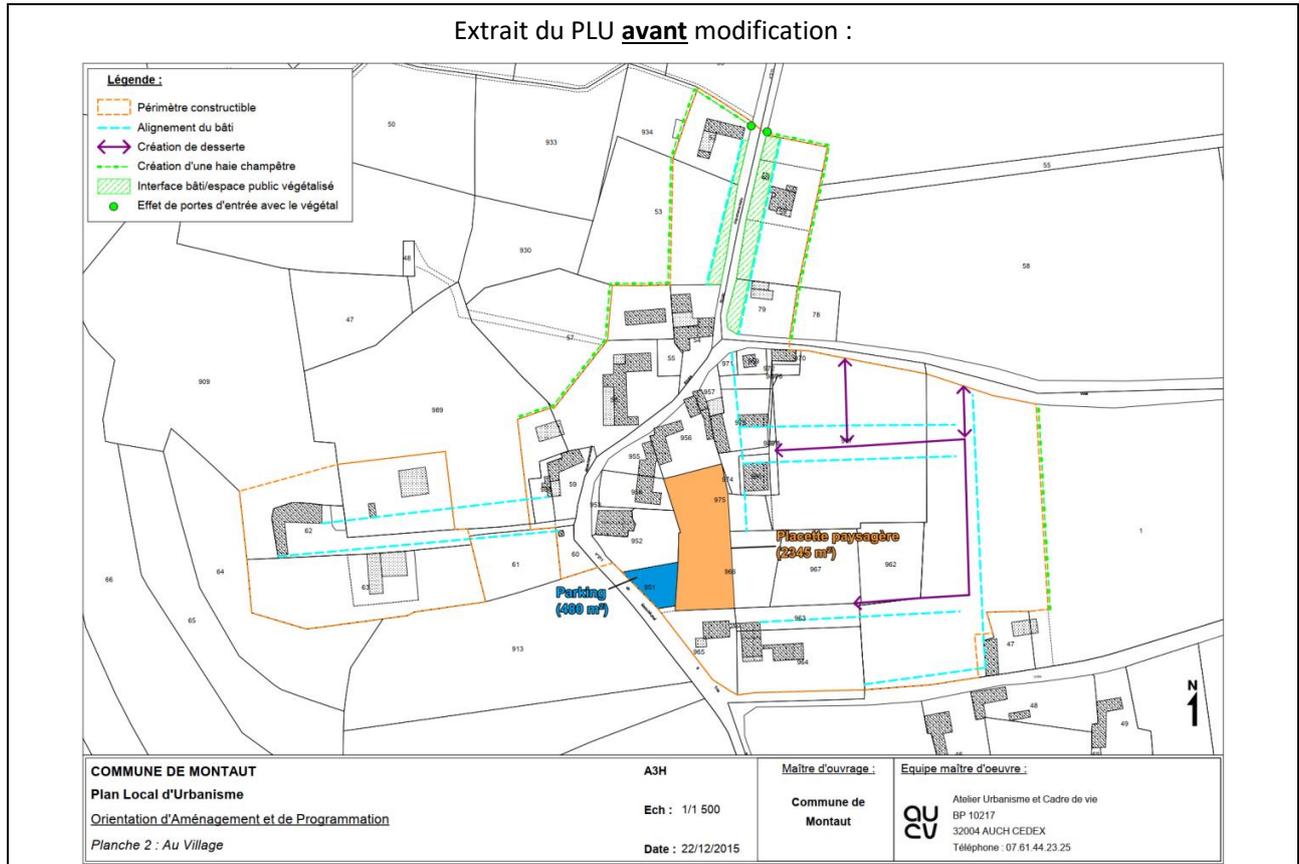
ER 1 et ER 4 / Extension centre Hébergement / Communauté de Communes déjà propriétaire

ER 3 / Réflexion sur les voiries à créer à mener lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone « 2AU » / Proposition actuelle imprécise et non cohérente avec l'existant



3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur concerné par la présente modification se situe au centre du village, O.A.P. « planche 2 » :



Les O.A.P. sont modifiées de la manière suivante et pour les raisons suivantes :

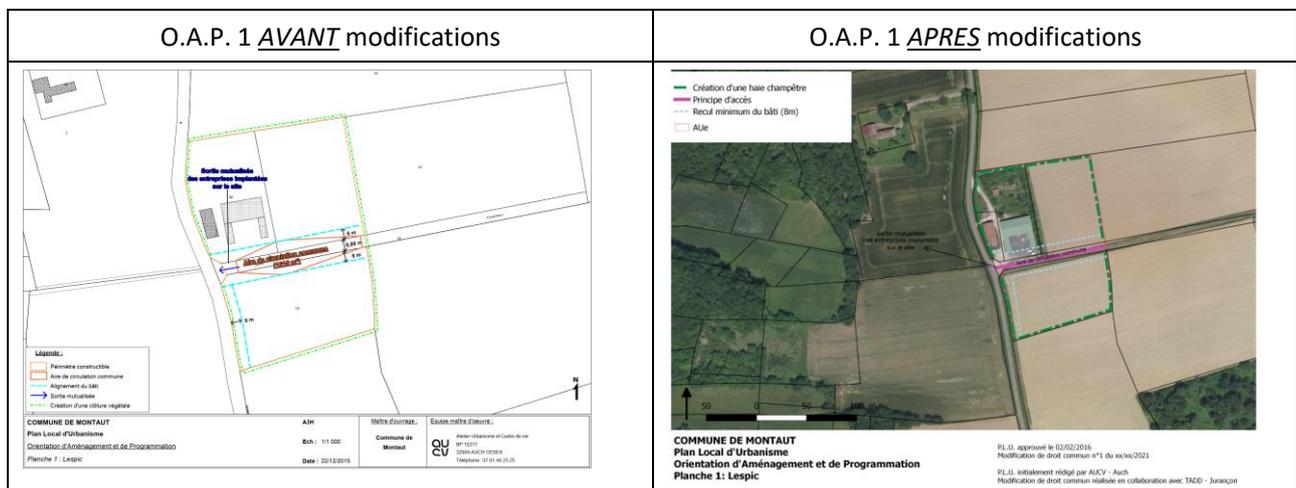
- Conservation des principes de création des haies champêtres (décalés à « l'intérieur » des limites de l'O.A.P.). Les haies sont maintenant situées à l'intérieur des parcelles à aménager qui supporteront l'obligation de les réaliser.
- Suppression des principes d'alignements des bâtis, principes contraires aux formes bâties traditionnelles du village (une façade est souvent implantée en limite de voirie). En outre, l'alignement situé à l'ouest empiète sur la voie existante. A noter que la réglementation des implantations vis-à-vis des voies se trouve maintenant dans le règlement écrit.
- Suppression des principes de création de desserte, non cohérent avec l'existant (point de maillage prévu vers des espaces privés bâtis et/ou clôturés). Seul l'accès à la parcelle B1013 (ancienne zone AU devenue U) est maintenu depuis la voie communale.
- Suppression des principes d'interface bâti/espace public végétalisé non compatible avec une implantation de bâti possible en limite de voirie. A noter la recommandation de végétaliser les clôtures (côté « espace public ») qui permet une meilleure insertion paysagère des espaces bâtis.
- Suppression du principe de création de parking, celui-ci existant déjà, mais de manière plus réduite.
- Suppression du principe de création d'une placette paysagère : le terrain est concerné par le projet d'agrandissement du centre d'hébergement temporaire. A noter que la mairie vient d'acheter le terrain à l'ouest de la RD569 (parcelle B1023) pour y créer un espace vert public.

A noter également que la commune profite de cette modification du P.L.U. pour ajuster certains éléments des deux autres O.A.P. :

- **O.A.P. n°1 : Lespic.**

Les ajustements apportés sont les suivants :

- ✓ Décalage de la haies végétales en limite de zone à l'intérieur des limites de l'O.A.P.
- ✓ Remplacement des alignements stricts du bâti à 8 m par un recul minimum obligatoire de 8 m.



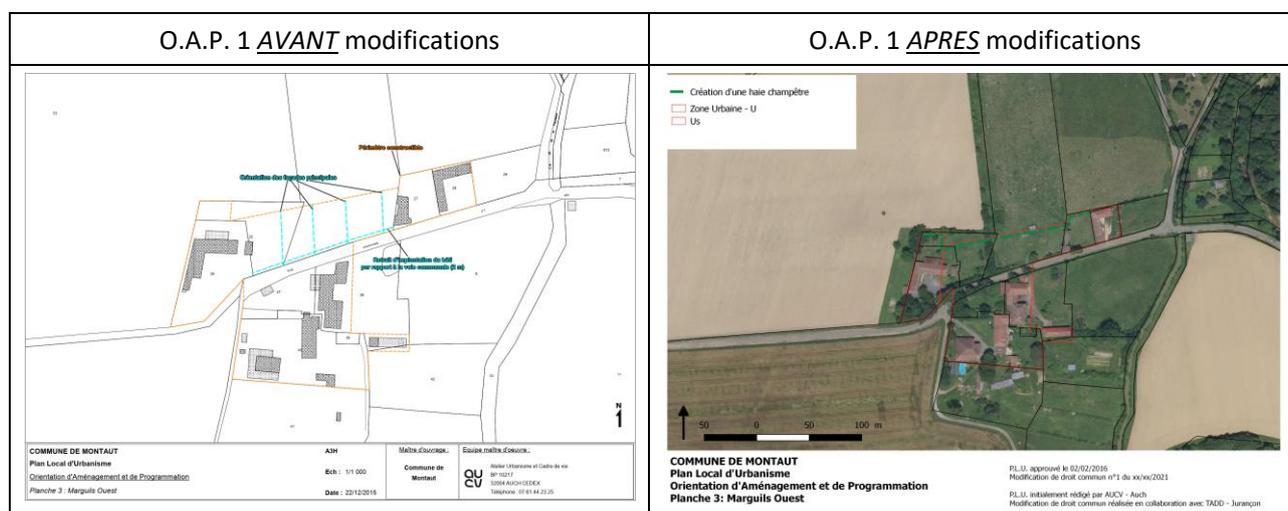
Disponible au format A4 en annexe de la présente notice.

- **O.A.P. n°3 : Marguils Ouest.**

Les ajustements apportés sont les suivants :

- ✓ Suppression de la mention sur l'orientation des façades, règles non caractéristiques des constructions sur la commune et favorisant une orientation nord-est, non conforme aux principes d'économie d'énergie.

- ✓ Suppression de la mention du retrait obligatoire de 2 mètres vis-à-vis de la voie communale. La règle générale du règlement s'appliquant (soit en limite, soit au minimum à 3m).
- ✓ Ajout de la création de haies champêtre en limite nord de la zone.



Disponible au format A4 en annexe de la présente notice.

3.4 LE REGLEMENT ECRIT

La présente modification est également l'occasion d'ajuster le règlement écrit sur certains points problématiques lors de l'instruction des demandes d'urbanisme, et notamment :

Préambule et générale :

- Suppression de la mention des ER qui disparaissent.
- Suppression du règlement de la zone AU (devenue U).
- Ajout de la mention « minimum » pour les articles avec des règles de retrait.
- Ajout de la mention « révision » pour la zone 2AU.

Zone U :

- Article U6 : Modification de la règle relative aux implantations vis-à-vis des emprises publiques et des voies en autorisant les implantations en limites de voies, à l'exception de la RD211 où un recul de 5 minimum est obligatoire. La règle est adaptée en fonction du type de voie. En outre, le règlement fixe plus particulièrement les règles initialement prévues dans l'O.A.P. du Village.
- Article U10 : ajout de la mention : « RDC + 1 étage » permettant de préciser la règle des 2 niveaux.
- Article U11 :
 - o Formes, volumes du bâti acceptés pour l'habitat : ajout de la mention « à privilégier » pour l'orientation, suppression de la mention des hauteurs (ne concerne pas cet article).
 - o Teintes des façades : modification de la règle en proposant un nuancier en annexe, pas de couleur imposée pour les menuiseries.
 - o Clôtures : modification de la règle pour permettre aux habitants de se clôturer (uniquement en clôtures transparentes et doublées d'une haie végétale composée d'essences locales)

Zone AU :

- Cette zone n'est conservée que pour le secteur AUe, dédié à des activités économiques.
- Article AUe1 : Modification de la règle en permettant la construction d'entrepôts.
- Article AUe2 : Déplacement de la règle inscrite dans l'article AUe3.
- Article AUe3 : Suppression de la mention relative aux aspects extérieurs (ne concerne pas cet article). Ajout de la référence aux O.A.P.
- Article AUe11 : Ajout de couleurs de façades autorisées (+ beige et gris) et modification de la règle des clôtures (Cf zone U).

Zone A :

- Article A2 : Ajout des mentions concernant la diversification des activités agricoles et aux coopératives agricoles suite à une évolution de la réglementation le permettant désormais dans les zones A.
- Article A7 : Suppression de la mention « ICPE » et remplacement par « construction et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses » et ajout de motifs dérogatoires.
- Article A11 : Ajout de couleurs de façades autorisées (+ beige et gris) et modification de la règle des clôtures (Cf zone U).

Zone A :

- Article N7 : Suppression de la mention « ICPE » et remplacement par « construction et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses » et ajout de motifs dérogatoires.

Le règlement complet modifié est disponible en annexe de ce dossier. Les modifications opérées sont visibles grâce à un surlignage vert.

3.5 SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS EFFECTUÉES

- Règlement graphique : reclassement de la zone « AU » en « U », suppression des 4 emplacements réservés.
- O.A.P. 1 : ajustements des principes de haies champêtres et du recul obligatoire.
- O.A.P. 2 : Suppression des principes d'alignements du bâti, de voirie, de parking et de placette paysagère.
- O.A.P. 3 : Suppression des principes d'orientation de façade et d'alignement de bâti, ajout des principes de haies champêtre.
- Règlement écrit : ajustements des règles.

4 ANNEXES

- Pièces du PLU modifiées : zonage règlementaire (A0), règlement écrit et O.A.P.