

# Plan Local d'Urbanisme

Commune de  
**MONTAUT-LES  
-CRÉNEAUX**

Élaboration

**Projet d'Aménagement  
et de  
Développement Durable**

Date du PLU arrêté

Date du PLU approuvé

**2**

## A • PRÉAMBULE

Conformément au code de l'urbanisme, le PADD est une pièce structurante du PLU, il constitue le projet de développement de la commune pour les prochaines années et, à ce titre, il doit être débattu au sein du conseil municipal deux mois (au moins) avant la délibération du projet de PLU arrêté.

Le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation, pièces opposables du PLU, doivent être en cohérence avec le PADD.

Dans son article premier L121-1, le Code de l'Urbanisme rappelle que les P.L.U. déterminent les conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

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

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

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

C'est le PADD (projet d'aménagement et de développement durable) défini par l'article R123-3 du code de l'urbanisme, qui prend en compte, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenue par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

## **B • LES OBJECTIFS**

- La commune de Montaut-les-Créneaux n'est pas, à ce jour soumise au respect d'un SCOT. Néanmoins un périmètre est à l'étude dans lequel la commune fait partie.

Les objectifs quantitatifs formulés s'inscrivent dans une prospective qui prend en compte l'échelle du bassin de vie et ne repose que sur l'expression du projet communal.

- La commune, dans son contexte départemental et intercommunal, s'inscrit sur un axe majeur la RN 21 et participe au bassin de vie Auscitain, dont la structuration se renforce progressivement, à proximité de Montaut-les-Créneaux, en particulier en matière industrielle.

A ce titre, l'économie résidentielle sera primordiale sur la commune. Elle pourra accueillir de nouveaux habitants qui veulent vivre dans un cadre de vie campagnard tout en étant proches des services de la ville.

- La vocation du bourg est de constituer un pôle de services et de lien social pour les habitants de la commune (services à la personne, de loisirs et de culture).

C'est pourquoi le conseil municipal exprime le projet de développer l'accueil d'une nouvelle population, ce qui lui permettra de maintenir les services existant aujourd'hui sans pour autant développer l'urbanisation de la commune dans des proportions qui mettraient en danger l'équilibre actuel (coût des équipements et des services, qualité des paysages et du cadre vie)

La demande pour habiter la commune de Montaut-les-Créneaux existe. Il convient de créer les conditions les plus appropriées pour y répondre tout en respectant le cadre porteur de l'attractivité de la commune.

## **C • LES ORIENTATIONS THEMATIQUES**

A partir du diagnostic territorial, les enjeux en termes d'habitat, d'économie, de déplacements, de paysages nous permettent de décliner les thématiques suivantes qui déterminent les orientations de la commune pour les prochaines années :

1 - Créer les conditions d'un projet attractif pour conforter la place de la commune dans le bassin de vie d'Auch et assurer une connexion optimum au réseau numérique.

2 – Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les qualités patrimoniales de la commune, en phasant dans le temps l'ouverture de zones à urbaniser en favorisant la diversification de l'offre résidentielle.

3 - Valoriser l'économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d'espace.

4 - Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux de l'identité de la commune à travers le paysage, ses trames environnementales (bois, haies, ruisseau) et son patrimoine (châteaux, manoir, ferme, petit patrimoine bâti...)

# **1 - Créer les conditions d'un projet attractif pour conforter la place de la commune dans le bassin de vie d'Auch et assurer une connexion optimum au réseau numérique.**

## **Constat :**

Montaut-Les-Créneaux est connu pour son caractère patrimonial et la qualité paysagère de son site (village perché) et par les vues qu'il offre depuis son cœur. Ses rues, son tour de village le long des remparts, son église du XII et XIII siècles, sa tour-porte, son donjon carré reste du château médiéval, ses placettes, ses maisons à colombages constituent un cadre de vie privilégié pour ses habitants et une destination pour de nombreux touristes. La présence de l'école (qui peut s'agrandir sur place) son dynamisme associatif, son marché du dimanche matin lui confèrent un rôle de village de caractère où il fait bon vivre malgré, l'absence de services de proximités situés au cœur du village.

Sa proximité avec la ville d'Auch et sa situation dans le bassin de vie Auscitain est un élément d'attractivité incontestable, renforcé par la présence des services de proximité dans la commune limitrophe.

Le développement du village s'est fait à partir du bourg castral, puis à l'Ouest par une rue qui s'inscrit dans le prolongement de la rue médiévale interne au bourg. Ensuite les implantations ont été réalisées le long des axes principaux qui pénètrent dans le village et plus récemment à l'Ouest par un lotissement.

Au sud, les installations sportives (terrains, salle de basket, boulodrome) sont autant de services qui participent à la qualité de vie du village.

Le réseau viaire est constitué d'une route principale qui permet d'accéder au village en faisant apparaître les glacis dont le dernier lotissement brouille la lecture. Les routes de crêtes aux vues lointaines traverse la commune.

Les déplacements à vélo ne sont pas pratiqués hormis pour une activité de loisirs.

Les déplacements piétonniers ne sont pas privilégiés et les conflits d'usage avec les automobilistes sont parfois présents, malgré la mise en place d'un sens unique autour du bourg castral.

L'absence de ScoT pour l'agglomération d'Auch à ce jour ne permet pas de valider une position de Montaut-les-Créneaux par rapport à l'agglomération. Une étude du périmètre est en cours. Néanmoins les réflexions en terme de pôle d'emploi laisse espérer pour la commune une situation géographique favorable.

Certaines parties de la commune sont mal desservies en terme de réseau numérique.

## **Enjeux**

- Contenir la pression résidentielle qui pourrait fragiliser l'équilibre démographique actuel et le maintien des vues et du caractère du village.
- Renforcer l'attractivité liée aux qualités patrimoniales du bourg
- Créer un pôle de centralité de service de proximité adapté à la population et la situation de Montaut-les-Créneaux
- Penser les espaces publics aux services d'une qualité de vie pour toutes les tranches d'âges.
- Faciliter l'accès au village et aux stationnements

- Permettre des liaisons entre les quartiers et le bourg qui s'inscrivent dans une hiérarchisation des espaces publics.
- Imaginer des parcours alternatifs aux déplacements automobiles.
- Qualifier les liaisons entre les accès au village et les axes majeurs à proximité (RN 21, RD 515, 272)
- Palier aux « zones blanches numérique » de la commune.

## Projet

- Les choix des secteurs ouverts à l'urbanisation devront intégrer les enjeux de visibilité pour ne pas brouiller la lecture de la silhouette du village et rester dans un équilibre quantitatif qui ne bouleversera pas l'existant.
- Le règlement écrit permettra de créer les conditions pour que tous les aménageurs anticipent la mise en œuvre des connexions numériques. Il est noté des projets en cours (notamment ceux du conseil général) sur la zone d'activité de Preignan.
- Penser les équipements pour toutes les tranches d'âges. Créer différentes possibilités d'accueil de personnes âgées.
- Qualifier et hiérarchiser, par des projets dessinés, les espaces publics soit à l'intérieur du bourg médiéval (déjà réalisé en partie) entre les différents quartiers existants et avec les futurs quartiers. Ne pas privilégier les impasses et tout du moins les compenser par des liaisons piétonnes. Cette réflexion sera traduite dans une orientation d'Aménagement.
- Créer un pôle de centralité (commerces de proximité, pôle de santé en appui à celui de Preignan) et conforter celui du tourisme.
- L'intersection des RD 515 et 271 menant au village et la RN 21 fera l'objet d'une attention particulière pour prendre en compte les projets de contournement d'Auch ( Nord-Est/Sud) en cours réalisé par le conseil général, pour une meilleure lisibilité d'accès vers le village et une meilleure sécurité.
- Préserver les chemins de randonnée.
- S'inscrire dans le cadre du projet départemental de l'accès au numérique et réglementer l'urbanisation en prescrivant la prévision de la connexion numérique.

Pour réaliser tous ces projets, l'outil emplacements réservés sera utilisé dans toute sa diversité d'usage et l'outil règlement pour une meilleure prise en compte de l'aspect patrimonial du bourg et des hameaux ( Malartic ...) en terme d'implantation, de matériaux, de volumétrie sans pour autant interdire la contemporanéité.

## **2 – Anticiper l'arrivée de nouveaux habitants en cohérence avec les qualités patrimoniales de la commune, en phasant dans le temps l'ouverture de zones à urbaniser en favorisant la diversification de l'offre résidentielle.**

### **Constat :**

La commune de Montaut-les-Créneaux connaît depuis 1982 une forte croissance démographique qui se stabilise depuis 1990, la population s'établit en 2012 à 650 habitants environ avec une production de 7 logements par an (moyenne des dix dernières années)

L'arrivée dans les années 80 de nouveaux ménages, en majorité constituée de couples avec enfants, a entraîné un sensible rajeunissement puis un vieillissement et un tassement du nombre de jeunes dans les dernières années.

L'installation de ces nouveaux résidents s'est faite quasi-exclusivement dans des maisons de type pavillonnaire à 97 %, pour la plupart de grande taille. Même si la superficie des parcelles tend à diminuer dans le temps, l'offre résidentielle sur la commune reste peu diversifiée, privilégiant l'habitat individuel et ne comportant que peu de petits logements. Le secteur locatif est faiblement représenté (13% des résidences principales), mais avec un parc social public significatif (existant 13 et en cours de construction 4).

L'intensité relative de la pression foncière est illustrée par le taux de logements vacants (5% en 2007).

### **Enjeux :**

- Poursuivre le développement communal conformément aux souhaits du conseil municipal, en anticipant l'arrivée de nouveaux ménages dans un habitat diversifié
- Phaser l'ouverture des zones à l'urbanisation dans le temps, en cohérence avec la programmation des équipements nécessaires à l'accueil de la population, notamment la station d'épuration qui devra être agrandie.

### **Projet :**

• L'objectif démographique retenu est de 850 habitants à l'horizon 2022, soit 200 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2012. Il correspond à l'implantation de 101 nouveaux logements (dont 9 au titre du desserrement), soit 10 logements par an.

• Mettre en œuvre les conditions nécessaires pour permettre la réalisation des objectifs du conseil municipal soit un potentiel constructible correspondant à un nombre de permis de construire compris environ 10 par an, soit une consommation maximale du sol de 10 hectares en dix ans soit 1000 m<sup>2</sup> en moyenne par permis.

• Accueillir de nouveaux habitants mais aussi favoriser le maintien de la population en place dans les conditions suivantes (sous réserve de la présence des réseaux indispensables à l'obtention de permis de construire) :

- dans les zones déjà construites du bourg : le règlement incitera à la rénovation de l'habitat vacant, à la densification de l'habitat existant, au changement d'affectation des dépendances.
- en extension des franches urbaines du bourg (A Lassalle, A Lassalles Heau, Au Clot, Au Bascard, Au village, ... ) en proposant des nouveaux quartiers reliés au bourg. Ces extensions seront réalisées de façon maîtrisée, phasée dans le temps, en s'appuyant sur des orientations d'aménagement et de programmation prévoyant la mise en place d'un maillage de rues permettant d'assurer une qualité du cadre de vie et de développer les déplacements doux.
- Dans le hameau de A Enjouanole pour une extension maîtrisée et la présence des réseaux.
- Sur le reste de la commune, dans le cadre de changement de destination des bâtiments agricoles et des dépendances après avoir mesurer l'impact et la compatibilité avec l'activité agricole.

Pour réaliser tous ces projets, les outils emplacement réservé, règlement et orientations d'aménagement et de programmation seront utilisés pour :

- une meilleure prise en compte de la consommation des sols (règles d'implantation)
- des règles de cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la commune.
- des règles de phasage dans le temps

### **3 - Valoriser l'économie agricole, notamment en proscrivant le mitage et en limitant la consommation d'espace.**

#### **Constat :**

L'économie agricole est la principale activité économique présente sur la commune, bénéficiant de terres en général de bonne qualité.

Très structurée et efficace, elle s'appuie sur un nombre d'exploitations professionnelles stables depuis 2000, dont la SAU moyenne tend à augmenter sensiblement au environ de 74 hectares par exploitations.

Toutes les structures pratiquent la culture des céréales ou des oléagineux (principalement blé dur, blé tendre, tournesol), le plus souvent sans recours à l'irrigation.

Des élevages (5/6) sont recensés sur la commune.

Un réseau de fossés, qui structure l'espace agricole, est perceptible dans le paysage par son accompagnement végétal parfois discontinu.

L'agriculture caractérise les paysages de la commune et son caractère champêtre malgré sa dimension intensive.

La consommation des sols entre 2004 et 2012, c'est-à-dire 8 ans, est établie par comparaison entre la photo aérienne de Janvier 2004 (source Google Earth) et la dernière mise à jour cadastrale de fin 2012. Il apparaît une consommation de 10,2 hectares.

Dans le même temps entre 2004 et 2011, 54 maisons ont été autorisées (sitadel 2) à ce jour soit une consommation moyenne de 1900 m<sup>2</sup> par maison.

#### **Enjeux :**

- Maintenir la cohérence des exploitations par la surface des terres et les usages autorisés dans et à proximité des exploitations.
- Permettre l'extension des exploitations agricoles.
- Maîtriser l'impact des nouvelles constructions en termes de consommation du sol et de cohérence architecturale, paysagère, et urbaine

#### **Projet :**

- Maintenir les terres agricoles pérennes sur une grande partie de la commune et éviter les morcellements par les constructions d'habitations par un classement adéquat.
- Ne rendre possible les changements d'affectation des bâtiments dans les endroits où l'impact sur les activités agricole est faible.
- Prescrire un règlement qui limite la consommation du sol pour chaque construction.
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (gîte...) dans les endroits où l'impact sur les activités agricole est faible.

- Préserver et renforcer les haies qui bordent les fossés-mères, en créer de nouvelles afin de limiter l'érosion.
- Eviter la proximité des zones urbanisées avec les élevages et les conflits d'usage avec les zones d'habitation.
- Pour Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels à hauteur de 9,76 hectares en 8 ans, le PADD fixe un coefficient de modération de 0,95 %. D'autre part, la surface prévue de 1000 m<sup>2</sup> en moyenne par habitation auquel ont rajoute les espaces publics et la voirie (soit une superficie moyenne par parcelle de 1200 m<sup>2</sup>), correspond à un recul de 55 % par rapport à la décennie précédente qui était de 1900 m<sup>2</sup>.

#### **4 - Pérenniser et valoriser le cadre de vie en étant respectueux de l'identité de la commune à travers le paysage, ses trames environnementales (bois, haies, ruisseau) et son patrimoine (châteaux, manoir, ferme, petit patrimoine bâti...)**

##### **Constat :**

Le paysage de la commune de Montaut-les -Créneaux est caractérisé par sa silhouette et ses points de vue à partir de la route de crête et depuis les points hauts du village. L'effet de silhouette est perceptible de tous les côtés.

Le bourg s'est implanté sur une ligne de crête, s'est étiré vers l'Ouest et aujourd'hui vers le Sud.

Le caractère rural se traduit par les vues sur les champs (notion d'espace) et par la « tranquillité ». La présence de fossés, de bois, de haies témoigne de la campagne.

En matière de bâti, il existe sur la commune deux types d'implantations illustrant les différentes politiques publiques en matière d'habitat qui se traduisent par une consommation moyenne du sol différente, laquelle oscille entre 400 m<sup>2</sup> pour le centre ancien et 1500 m<sup>2</sup> pour les faubourg et 3500 m<sup>2</sup> pour les autres secteurs de la campagne.

La présence d'une station d'épuration peut permettre de tendre vers une diminution des surfaces consommées, son renforcement permettra, pour les opérations futures, d'intensifier les efforts en termes de gestion économe des sols.

Les entrées du village ne sont pas ou peu qualifiées et la lisibilité d'accès au centre est perfectible principalement pour trouver le parking quand on arrive en voiture.

La particularité de la commune réside en ses bâtisses agricoles de grand volume, son château de Tournemire. Le parc associé, les bois très importants de la commune et les haies encore présentes constituent des éléments forts de repère dans le paysage.

Le paysage constitue un point d'attractivité de la commune.

Il existe deux chemins de randonnées qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

Le village de - est inscrit dans une démarche du Pays d'art et d'histoire.

## Enjeux :

- Préserver le caractère rural de la commune (tranquillité et grand espace) à l'extérieur de la zone urbaine en proscrivant le mitage
- S'assurer d'une maîtrise de la consommation de sol.
- Déterminer les limites de l'extension pour préserver les vues sur l'espace rural
- Rendre une lecture claire du paysage du bourg et de ses extensions
- Prendre en compte l'ensemble des éléments qui constituent le patrimoine de la commune tant environnemental, végétal que bâti.
- Préserver les chemins de randonnées.
- Préserver les lignes de crête.
- S'inscrire dans une continuité par rapport à la démarche du Pays d'art et d'Histoire.

## Projet :

- Privilégier le développement autour du bourg historique et limiter son développement (proximité de la station d'épuration) afin de préserver les limites de sa silhouette et ne pas créer d'urbanisation linéaire.
- Densifier les quartiers existants afin de ne pas consommer d'espace
- Dans les nouveaux quartiers, optimiser le stationnement sur les parcelles privées. Identifier et qualifier le stationnement des visiteurs.
- Qualifier et aménager les entrées du village par des aménagements adaptés et qualitatifs et notamment les entrées nord et sud
- Les trames végétales et les trames d'hydrologique (trames verte et bleues) seront identifiées et éventuellement prolongées.
- Repérer les éléments remarquables au titre de l'article L123-1-5- 7° du Code de l'Urbanisme :
  - o végétal : bois, arbres remarquables, haies qui qualifient les paysages de la commune...
  - o bâti : - le bourg historique (église, rues, Tour, Porte, mairie, place, maisons de maître...) – le petit patrimoine rural
  - o les milieux naturels ou liés à l'eau : les ruisseaux, fossés mères, lacs ....
- Les limites de jardins par rapport à l'espace public seront en harmonie avec le contexte végétal de haie champêtre.
- Programmer et soigner les espaces publics de la commune, existants ou à créer. Dimensionner les espaces publics en adéquation avec leurs usages.
- Veillez à la qualité de l'architecture et à l'harmonie des façades et des clôtures (sans interdire la diversité)...par une écriture de règlement qui s'attache à prendre en compte l'esprit des lieux et l'expression contemporaine dans le respect de la démarche du Pays d'Art et d'Histoire.
- Les deux chemins de randonnées identifiées aujourd'hui seront maintenus avec les haies qui les bordent (utilisation de l'article L123-1-5-7°). La possibilité de créer de nouveaux chemins sera envisagée avec les nouveaux quartiers.