



PLAN LOCAL D'URBANISME

3^{ème} révision du P.O.S.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Pièce n°3



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du
l'élaboration du P.L.U.,

approuvant

Le Maire

Les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager, peuvent, en cohérence avec le P.A.D.D., prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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.

Pouvant prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, ces orientations intéressent essentiellement certains secteurs d'extension urbaine ou de renouvellement urbain retenus dans le P.L.U. :

- *Les Granges / le Platriou (extension urbaine vocation dominante habitat),*
- *Le Puy (extension urbaine vocation dominante habitat),*
- *Servolet (extension urbaine vocation habitat et équipements),*
- *La Haute-Vasselière (extension urbaine vocation dominante habitat),*
- *Le Buisson (extension urbaine vocation dominante habitat),*
- *Le cœur de bourg (renouvellement urbain)*
- *La Rauderie / la Gare (renouvellement urbain),*
- *La Bouchardière (extension urbaine à vocation d'activités).*

Ces principes « minimaux » d'aménagement ont un caractère opposable ; ils devront être respectés dans leur esprit et non au pied de la lettre (cf. art. L.123-5 du code de l'urbanisme).

A titre d'exemple, lorsqu'une voie à créer est inscrite sur l'un des schémas de principe ci-après, son tracé n'est pas figé mais en revanche le fait qu'elle relie une rue à une autre constitue un principe intangible.

1. Principes communs aux sites d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat (zonage 1AU)

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Ces sites sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U.. Cependant, dans la mesure où ils ne sont pas équipés, leur viabilisation constituera un préalable incontournable à toute délivrance d'une autorisation de construire.

En outre, il est exigé que dans chacun de ces sites le programme de logements construits prévoit la réalisation au minimum de 15% de logements locatifs sociaux.

Les clôtures :

Le traitement de la limite (la clôture) entre espace public et espace privé revêt un caractère très important, participant fortement à l'image de la rue.

Dans le cadre de permis groupés ou de lotissements, il est important que les concepteurs définissent une typologie de clôtures propre à l'opération considérée afin de lui conférer une identité.

Les clôtures en grillage sont permises, mais il conviendra de veiller à leur intégration par un traitement paysager de type haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral, soit sur le domaine public, soit sur le domaine privé. Dans ce second cas, il peut s'agir de l'obligation inscrite dans le cahier des charges du lotissement d'implanter la clôture en retrait de l'alignement avec plantation de la haie au premier plan.

Le stationnement :

Monts étant une commune où les actifs résidents travaillent beaucoup hors-commune, la problématique du stationnement automobile dans les secteurs d'extension urbaine est pris en compte dans le cadre du Règlement du P.L.U..

Ainsi des places de stationnement sont-elles imposées sur la parcelle, mais il faut également veiller à ce que soit prévu sur l'espace public un nombre suffisant de places de stationnement, afin que cette problématique du stationnement soit bien étudiée dès la conception du projet. Le stationnement sur l'espace public pourra

ainsi prendre place en linéaire au long des voies de desserte ou dans le cadre de petites « poches » de stationnement avec arborisation permettant de créer des ruptures dans le traitement des espaces publics et de mieux intégrer les voitures.

2. Principes spécifiques au secteur les Granges / le Platirou

Dans ce secteur, les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation de portions de la liaison interquartier (prolongement de la voie structurante initiée dans le cadre de la Z.A.C. des Hautes-Varennes) ; une réalisation par tranches successives est donc possible.

Ce secteur sera structuré par la création d'une liaison interquartier s'inscrivant dans le prolongement de la voie structurante initiée dans la Z.A.C. des Hautes Varennes et devant déboucher face au CR n°77 dit des Lionneries. Ce nouveau carrefour, essentiel à terme dans le fonctionnement urbain de cette partie de l'agglomération (aménagement du CR n°77 en liaison automobile vers la rue G. Bizet) devra être aménagé en cohérence avec son nouveau statut.

En terme de forme urbaine, un secteur de plus forte densité sera à aménager au cœur de l'opération en lien avec la liaison interquartier à aménager.

A long terme, l'entrée sur ce nouveau quartier depuis la rue du Platirou devra être affirmée par une accroche urbaine s'appuyant sur un bâti dense et structurant (opération groupée).

Des voies de desserte seront à créer, notamment d'orientations est/ouest, pour créer un maillage suffisamment dense complétant le réseau de voies et chemins nord/sud existant qui sera à réaménager (rues des Girardières et du Clot, CR n°51).

Au sein même de ce nouveau quartier des liaisons piétonnes devront être créées entre les différentes opérations, ainsi qu'en direction du Vieux-Bourg face à la rue de l'Ermitage.

Cette extension urbaine ne s'appuyant pas sur une limite naturelle, il est essentiel de créer une lisière sud de l'agglomération afin de limiter l'impact des futures constructions au sein du plateau agricole. Le choix fait de ne pas avoir une limite rectiligne de l'urbanisation, mais plutôt des décrochements, permet de jouer sur des effets de profondeur et rendre ainsi moins artificielle cette limite. Les rares structures végétales existantes devront être conservées, mais il faudra surtout développer un traitement paysager s'appuyant sur le registre des bois et bosquets présent sur le plateau.

Compte tenu de l'ampleur de ce site et donc de l'impact de son urbanisation sur son environnement (bâti ou non), il serait opportun, lors de la mise en place des études pré-opérationnelles, de prendre en compte la dimension développement durable à travers l'intégration d'une étude environnementale spécifique (par exemple l'engagement d'une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme).

3. Principes spécifiques au secteur le Puy

Dans ce secteur, compte tenu de sa surface limitée, les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération.

Ce secteur, compte tenu de sa localisation dans un quartier où la densité bâtie est faible, ne pourra accueillir qu'une urbanisation peu dense. Celle-ci sera structurée par une voirie de desserte débouchant à la fois sur la rue du Puy et sur le chemin des Lionneries, qui constituera un axe secondaire important pour la circulation automobile du plateau, ainsi qu'un axe de liaison vélos.

Bordant la coulée verte du Peu, cette opération devra intégrer au minimum une liaison piétonne vers cet espace vert.

4. Principes spécifiques au secteur la Haute-Vasselière

Dans ce secteur, compte tenu de la structure foncière (une partie du terrain est propriété de la maison de retraite implantée sur la zone UB contiguë), les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation de portions de la voie secondaire à créer reliant le collège au lotissement de Bois Cantin ; une réalisation par tranches successives est donc possible.

Ce secteur sera structuré par une voie de desserte de statut secondaire permettant d'assurer une liaison automobile entre les nouveaux quartiers (lotissements des Hauts de Bois-Cantin) et le collège. Une voie de type tertiaire devra également créée en accroche sur la rue de la Vasselière pour assurer une plus grande perméabilité à ce nouveau quartier.

Au niveau des déplacements vélos et piétons, en frange ouest du site au long de la maison de retraite, en prolongement de la rue de la Haute-Vasselière, doit être aménagée une liaison piétons / vélos pour assurer la continuité de l'itinéraire vers le collège.

Au long de la voie ferrée, une coulée verte doit être aménagée en s'appuyant notamment sur les boisements existants, un cheminement au minimum piéton doit la traverser ou la longer.

Ces deux axes de « circulations douces » doivent être reliés au reste du maillage viaire par des liaisons transversales.

5. Principes spécifiques au secteur du Buisson

Dans ce secteur, compte tenu de sa surface limitée, les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération.

Ce secteur, compte tenu de sa localisation dans un quartier où la densité bâtie est faible, ne pourra accueillir qu'une urbanisation peu dense. Celle-ci sera desservie prioritairement pour la circulation automobile depuis la rue des Belles Landes, l'accès depuis la rue du Buisson devant être privilégié pour les piétons et vélos ; une circulation automobile à sens unique pouvant être envisagée en complément.

6. Principes spécifiques au site de Servolet

Principes retenus :

- Développement d'un pôle mixte regroupant la piscine communautaire, des services et de l'habitat afin de répondre à un enjeu de structuration urbaine au niveau de cet espace stratégique au cœur de l'agglomération.
- Réalisation d'une esplanade plantée (ex. : mail laissant des transparences vers le pôle piscine / services) sur la partie inscrite en zone inondable non constructible au P.P.R.i. ; cette esplanade pouvant accueillir du stationnement et des manifestations de plein air.
- Aménagement du carrefour entre la rue de Servolet et la rue du Val de l'Indre.
- Prolongement de la mise en valeur de la vallée (terrains entre la rue du Val de l'Indre et la rivière) suite au déplacement de la station d'épuration : ouverture de l'esplanade plantée sur la vallée.
- Protection du boisement soulignant la présence du coteau.
- Développement de l'habitat, à l'arrière de ce boisement protégé, dans le cadre d'une opération accessible depuis la voirie créée pour la desserte du pôle mixte et susceptible de se connecter sur le lotissement de Servolet.
- Création d'une liaison piétonne et cyclos entre la rue G. Bizet et la future piscine en longeant l'actuel lotissement de Servolet, indépendamment de toute circulation automobile sur un linéaire important afin de créer une alternative sécurisée à l'emprunt de la rue de Servolet.

Dans ce secteur, pour la partie classée en 1AUb, compte tenu de sa surface limitée, les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération.

7. Principes spécifiques au site du cœur de bourg

Principes retenus :

- Renforcement du pôle d'équipements du centre-bourg avec l'implantation à court terme d'un Pôle Petite Enfance, projet piloté par la Communauté de Communes du Val de l'Indre.

- Urbanisation progressive de cet espace au gré des libérations du foncier (préalable important constitué par le déplacement des services techniques) dans le cadre d'un programme d'habitat mixte.
- Structuration de cette urbanisation autour d'une voie constituant le prolongement de la rue de la Tête Noire et permettant de rejoindre la rue des Granges et la future Z.A.C. des Hautes Varennes.
- Densification du maillage de voies par la création d'une liaison automobile entre le prolongement de la rue de la Tête Noire et la rue Colas Marie.
- Création de « circulations douces » indépendamment des voies destinées à la circulation automobile.

8. Principes spécifiques au site de la Rauderie / la Gare

Principes retenus :

- Opération de densification de l'habitat en rive sud de la rue du Val de l'Indre parallèlement à la rue Balzac, intégrant la réalisation de places de stationnement pour répondre aux besoins du pôle commercial et de services de la Rauderie, ainsi que la création d'une voie permettant un bouclage avec la rue Balzac et donc une meilleure desserte du collège.
- Aménagement de la rue du Val de l'Indre à hauteur du pôle de la Rauderie et du carrefour avec la rue du Commerce afin d'affirmer le caractère urbain de cet espace (notamment le samedi matin jour de marché) et prendre en compte l'augmentation des traversées piétonnes induites par l'aménagement des terrains situés en rive sud évoqué ci-dessus.
- Préservation d'un emplacement pour un futur parking pour la gare si l'augmentation de la fréquentation de la gare le nécessitait à l'avenir.

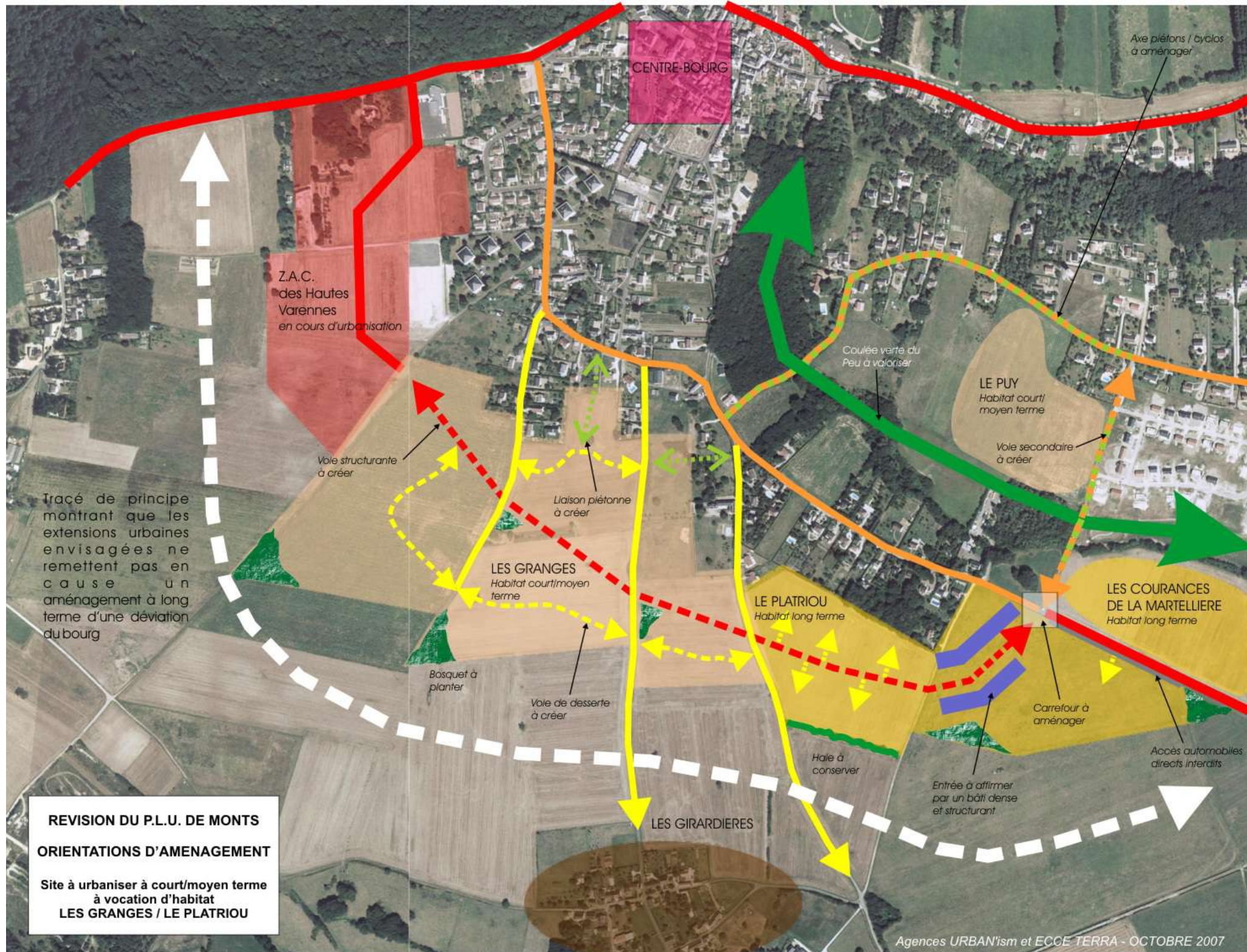
9. Principes spécifiques à l'extension du site d'activités de la Bouchardière

Dans ce secteur, compte tenu de sa surface limitée, les constructions ne seront autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, c'est-à-dire avec une urbanisation en une seule opération.

L'extension de la zone d'activités de La Bouchardière doit s'inscrire dans une réflexion plus globale sur le traitement de l'entrée nord de Monts en arrivant de Joué-les-Tours tant d'un point de vue fonctionnel que paysager. Ainsi l'accès actuel à la zone depuis le giratoire sud doit-il être complété par un accès depuis une nouvelle « porte nord » à aménager correspondant à l'intersection entre la RD 86 et la VC n°12. Ce carrefour à aménager devra tenir compte des perspectives de développement à plus long terme envisagées à l'est de la RD 86. L'extension vers l'ouest de la zone d'activités sera quant à elle accessible depuis une voie de desserte à créer se terminant par un espace de retournement. Aucune connexion avec le CR n°29 n'est permise, celui-ci devant conserver son statut de chemin non aménagé pour la circulation automobile.

Le traitement paysager de cette « porte nord » est d'autant plus important que la RD 86 est classée voie à grande circulation, les dispositions de l'article L. 111-1-4° s'appliquent donc à cette voie. A hauteur du carrefour une emprise significative devra être conservée pour réaliser de part et d'autre un traitement paysager permettant d'affirmer cet effet de porte s'appuyant sur la plantation de plusieurs sujets d'essences de parc dans un espace enherbé permettant de concrétiser l'image de « Ville Parc ». Au long de la RD 86 l'emprise du traitement paysager se réduira progressivement jusqu'à atteindre l'emprise du traitement réalisé à hauteur de la partie déjà bâtie. Pour la marge de recul des futures constructions, l'alignement existant sera conservé afin de structurer cet espace par le bâti.

La transition avec les habitations existantes à proximité, Boulaine et la Macquinière, sera assurée dans le premier cas par la protection du boisement existant à la Taille de la Roche et dans le second par le maintien d'un espace naturel tampon de 20 mètres. En outre les haies existantes à la périphérie de cette extension seront conservées et renforcées. La plantation de petits bosquets à certains angles de parcelles viendront compléter le dispositif en termes de traitement paysager de cette frange nord de la zone d'activités.



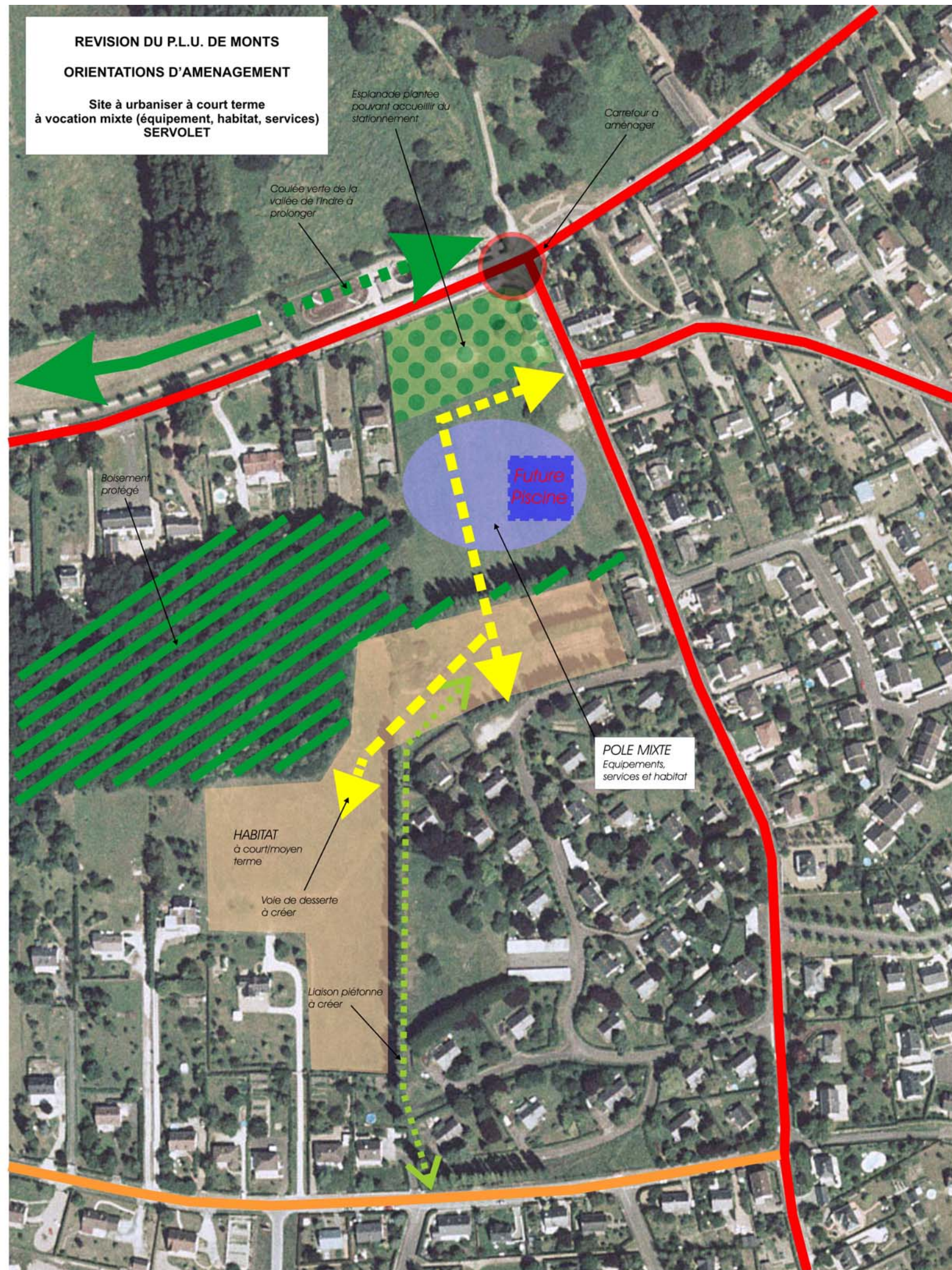
REVISION DU P.L.U. DE MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**Site à urbaniser à court/moyen terme
à vocation d'habitat
LE PUY**



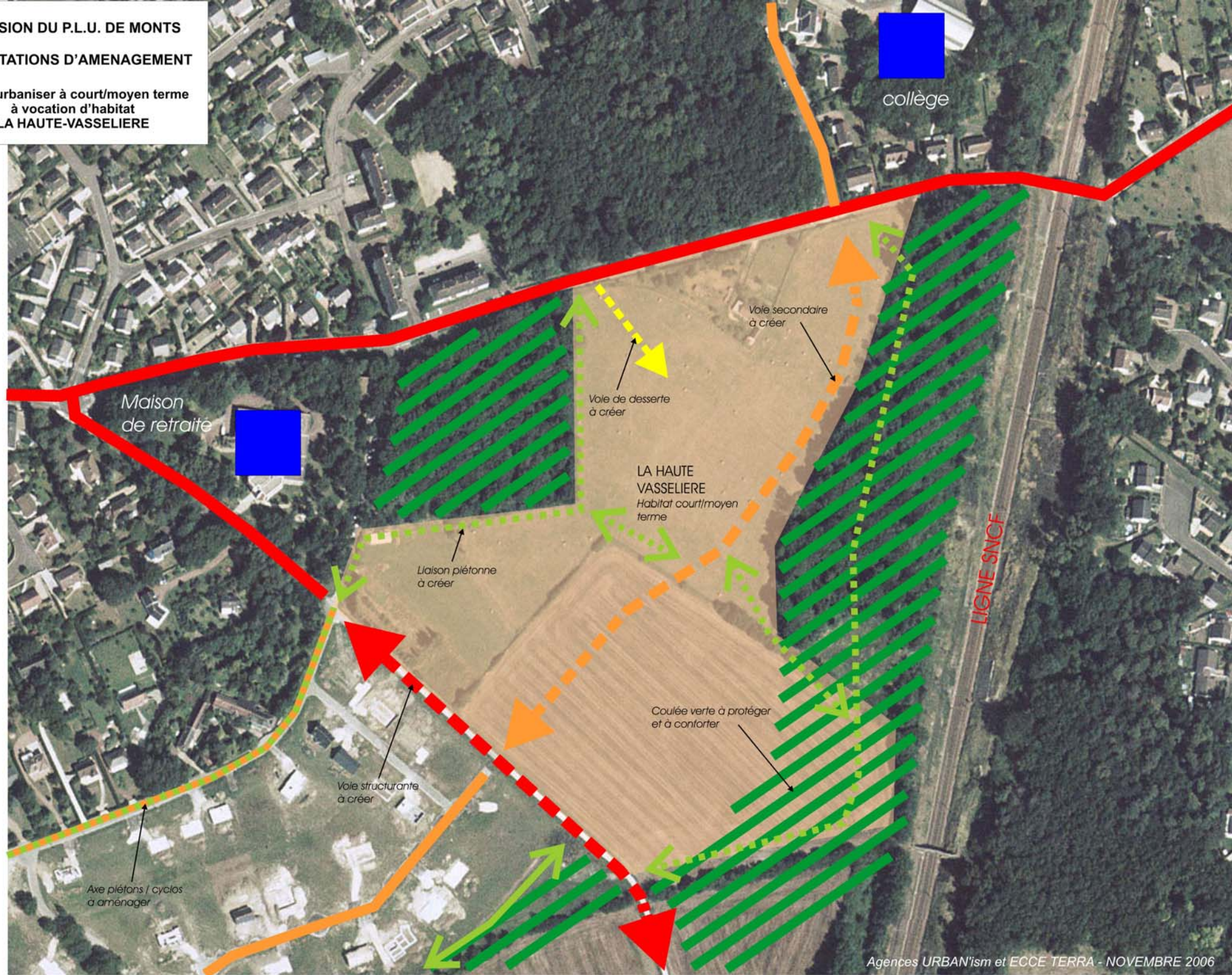
REVISION DU P.L.U. DE MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Site à urbaniser à court terme
à vocation mixte (équipement, habitat, services)
SERVOLET



REVISION DU P.L.U. DE MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Site à urbaniser à court/moyen terme
à vocation d'habitat
LA HAUTE-VASSELIERE



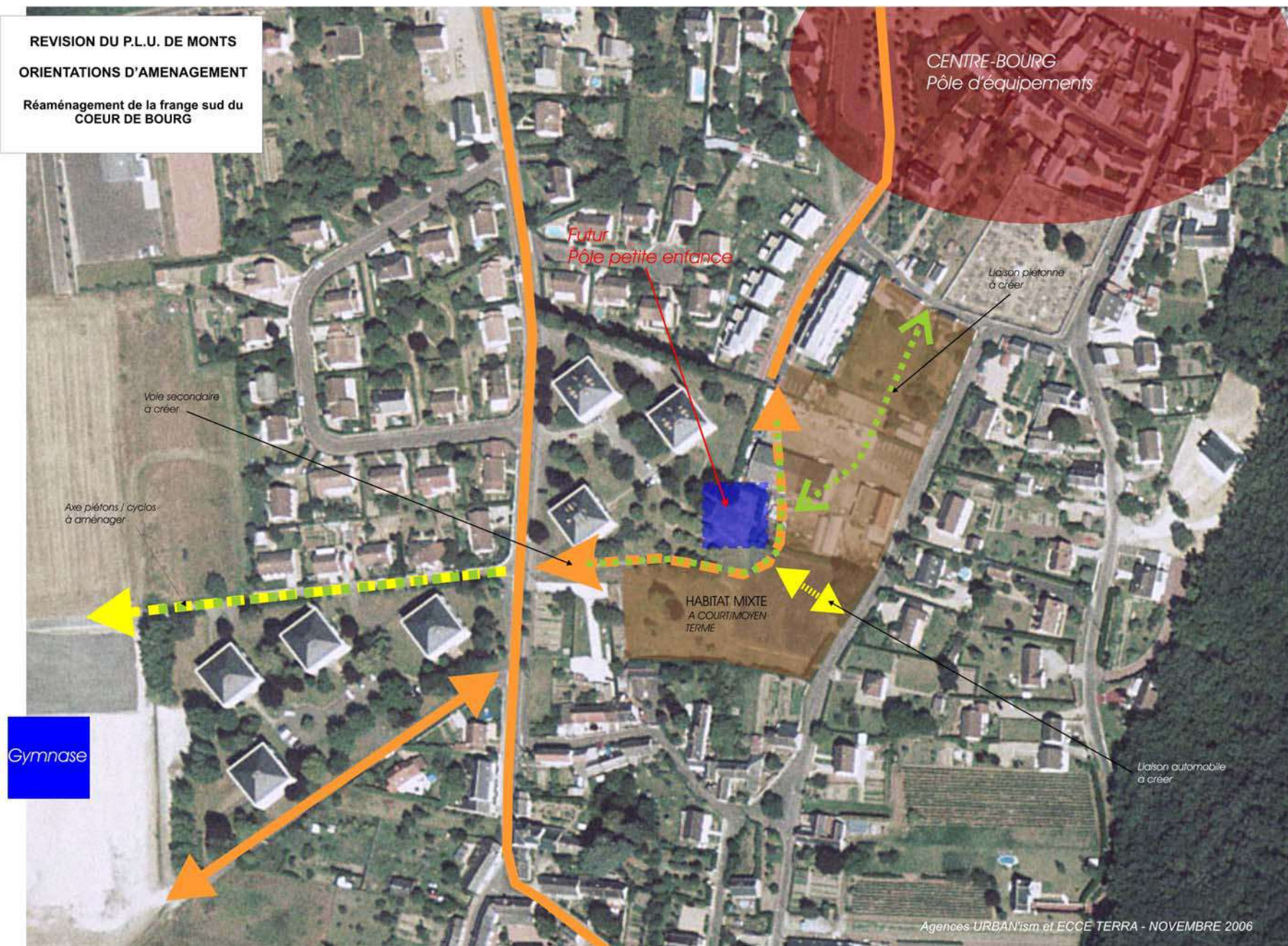
REVISION DU P.L.U. DE MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**Site à urbaniser à court/moyen terme
à vocation d'habitat
LE BUISSON**



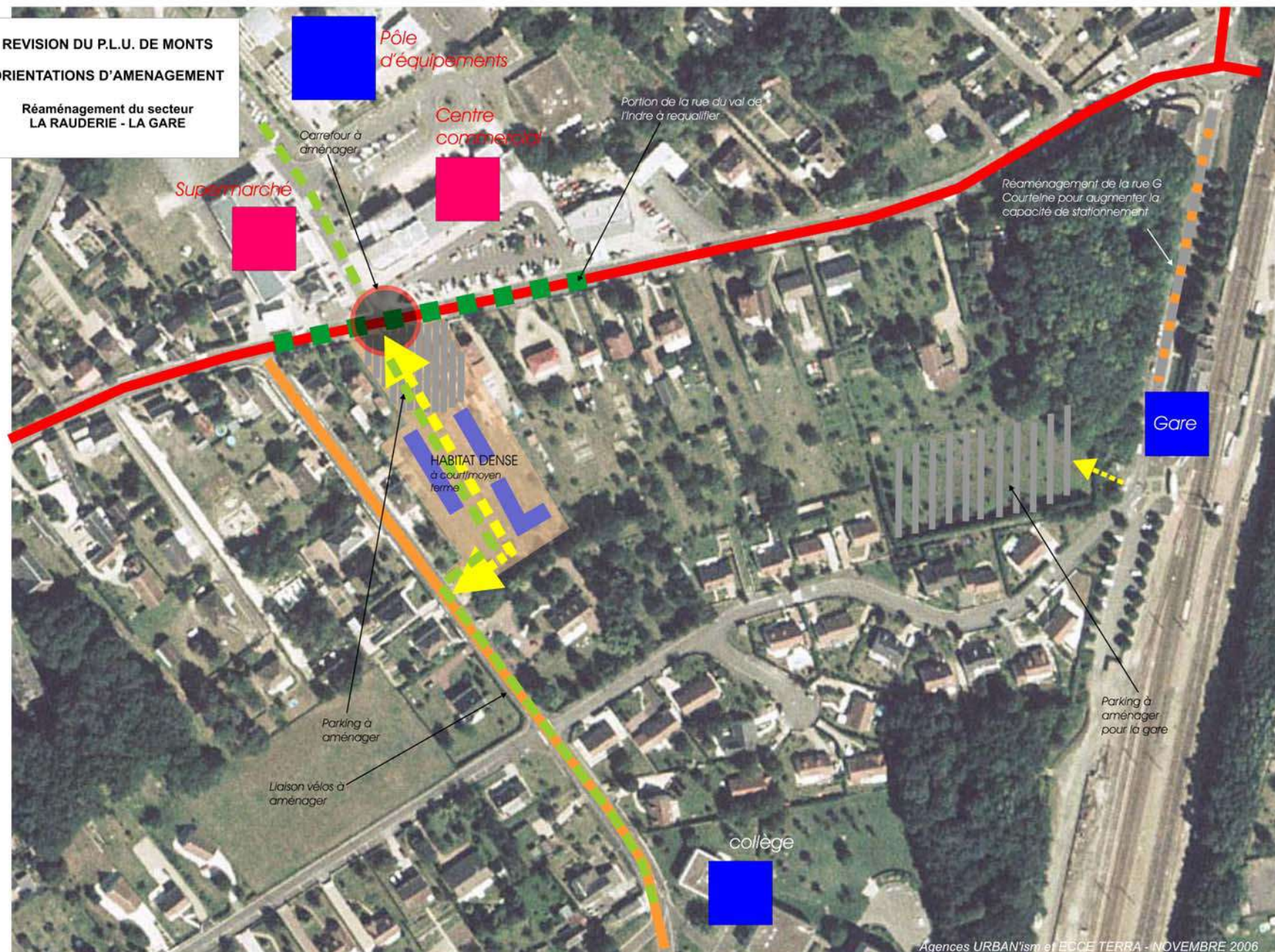
REVISION DU P.L.U. DE MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Réaménagement de la frange sud du
COEUR DE BOURG



REVISION DU P.L.U. DE MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Réaménagement du secteur
LA RAUDERIE - LA GARE



REVISION DU P.L.U. DE MONTS
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**Extension à court terme
 de la zone d'activités de
 LA BOUCHARDIERE**

