

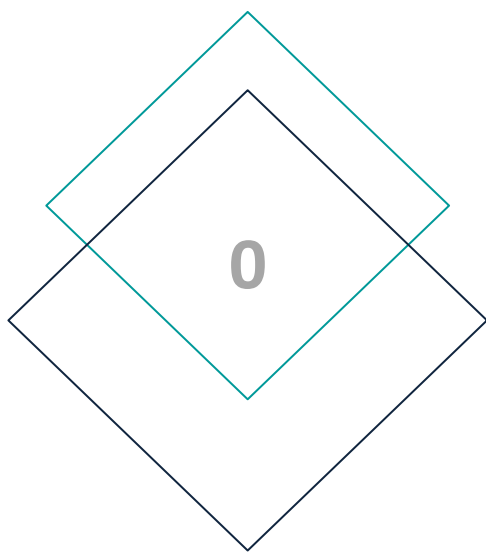
MONTs

Réunion Publique n°3

17 décembre
2018

Département d'Indre et Loire

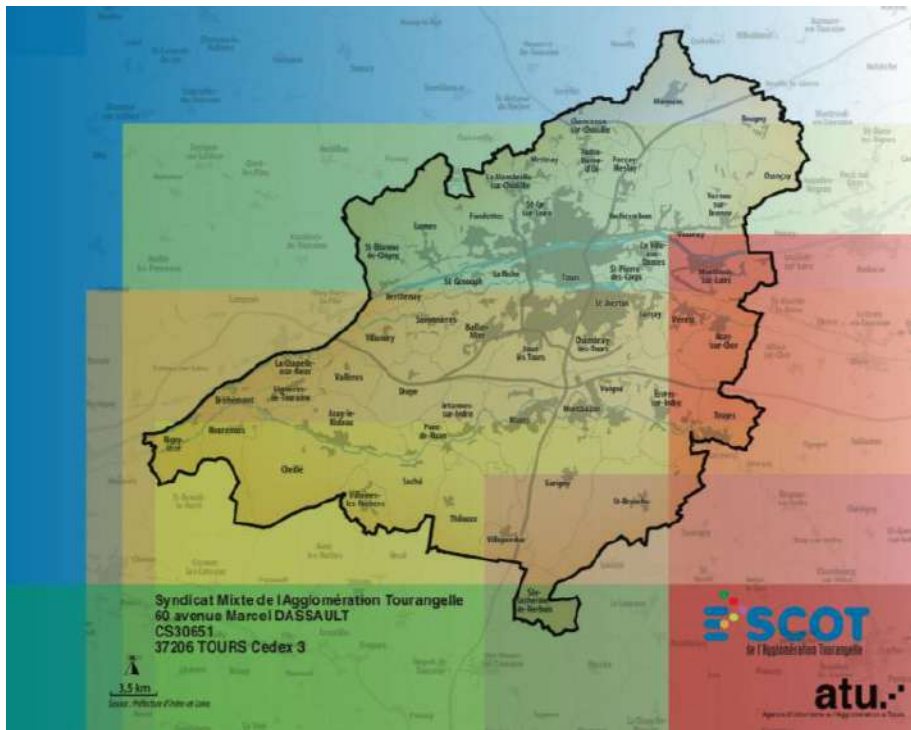
Révision du
Plan Local d'Urbanisme



I Introduction

D'OU VIENT NOTRE PLU ?

- Une volonté politique d'organiser le développement de la ville de Monts
- qui s'inscrit dans le cadre de la loi (code de l'urbanisme)
- en cohérence avec le SCOT



Le Schéma de COhérence du TErritoire
Un outil de planification au niveau de
l'agglomération de Tours



Le Plan Local d'Urbanisme
Planification de l'urbanisme
sur la commune de Monts



PROPRIÉTAIRES URBANISME LOI ALUR LOGEMENTS SOCIAUX
PROPRIÉTAIRES COPROPRIÉTÉS RÉGULER
TRANSPARENCE CONSTRUIRE INNOVER
#ALUR
SIMPLIFICATION SYNDICS URBANISME
LOGEMENTS SOCIAUX ENCADREMENT DES LOYERS ÉTALEMENT URBAIN
LOCATAIRES RÉGULER

LE PLU DE MONTS EN PRATIQUE



Des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation qui portent sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques
- 4° Les besoins en matière de stationnement
- 5° La desserte par les transports en commun
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux

=> **Permis d'aménager**

Un zonage et un Règlement

Lotissement => Règles du lotissement

=> **Permis de construire**

⇒ **Demande préalable (travaux)**
Concerne tous les aspects extérieurs
les façades, les clôtures, les annexes > 5m2...

Commission urbanisme
étudie toute les demandes => **avis**
Conformité vis à vis du PLU

SOMMAIRE

-1-

Retour sur la
procédure de
révision du PLU

-2-

Le projet de
PLU

-3-

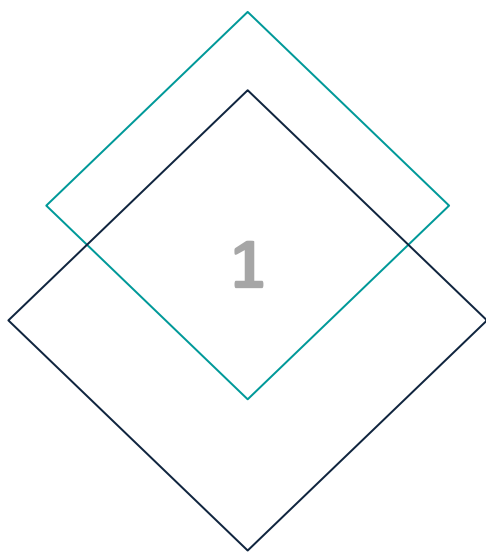
Du projet au
règlement

-4-

La
concertation

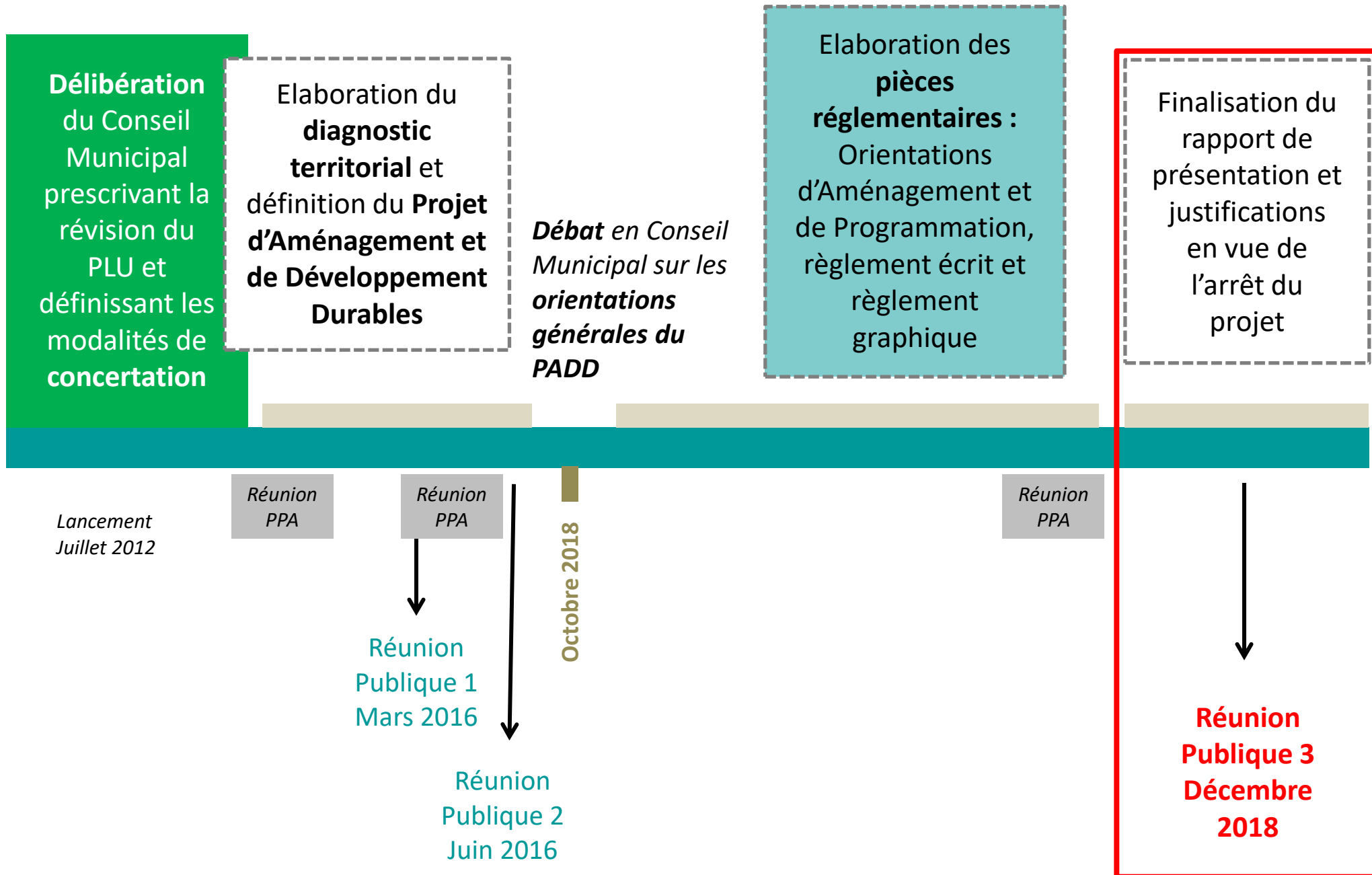
-5-

Questions,
échanges
avec le public

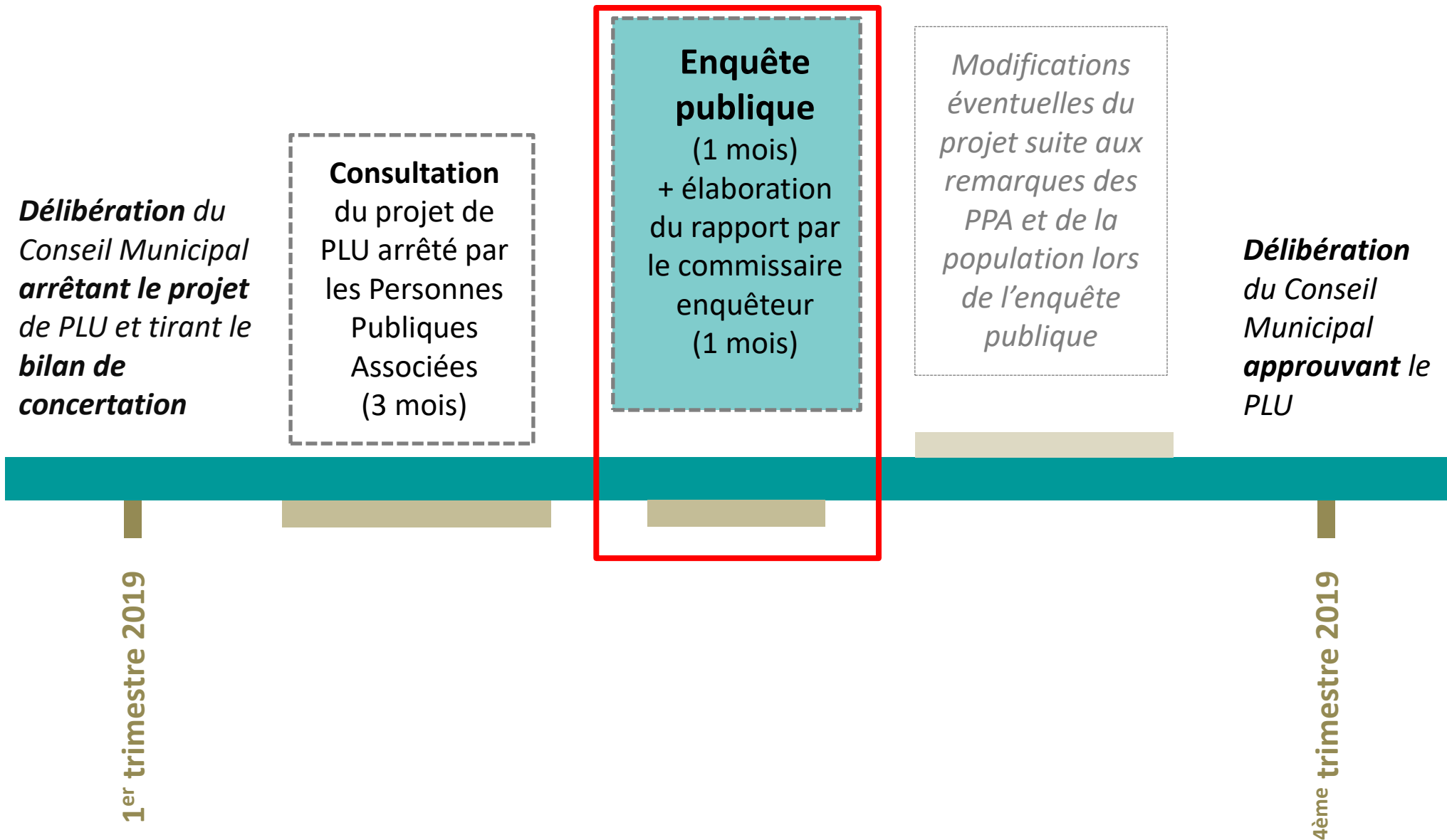


Retour sur la procédure de révision du PLU

LES GRANDES ÉTAPES DU PLU



LES GRANDES ÉTAPES DU PLU



-1-

Le rapport de présentation

Diagnostic territorial et justifications du projet

-2-

Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

-3-

Les pièces réglementaires

Règlement écrit – règlement graphique : *rapport de conformité*

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

rapport de compatibilité



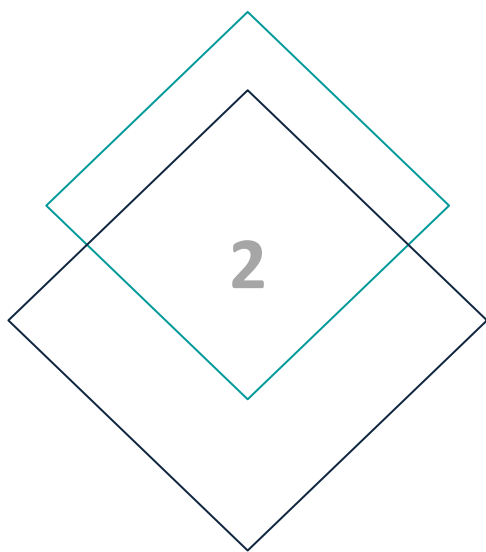
justifie



cohérence

Rapport de conformité : implique un rapport de stricte identité, ce qui suppose que le permis de construire ou autre autorisation du droit des sols ne pourra comporter aucune différence par rapport aux règlements écrit et graphique.

Rapport de compatibilité : implique un rapport de non-contrariété. Ce qui signifie que le permis de construire ou autre autorisation du droit des sols pourra comporter quelques différences, à condition qu'elles ne soient pas importantes, par rapport aux OAP.



Le projet de PLU

ACCOMPAGNER PROGRESSIVEMENT ET DURABLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

AXE 1 - Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre-ville

AXE 2 - Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole

AXE 3 - Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune

AXE 4 - Préserver les continuités écologiques et les paysages

AXE 5 - Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie

LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

UN SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT À HORIZON 2030

LA MÉTHODE

La définition du taux de variation annuel de croissance choisi par la commune définit l'objectif de population à l'horizon 2030, puis le nombre de logements à réaliser pour accueillir cette population (ainsi que pour maintenir la population existante).

LE SCÉNARIO RETENU

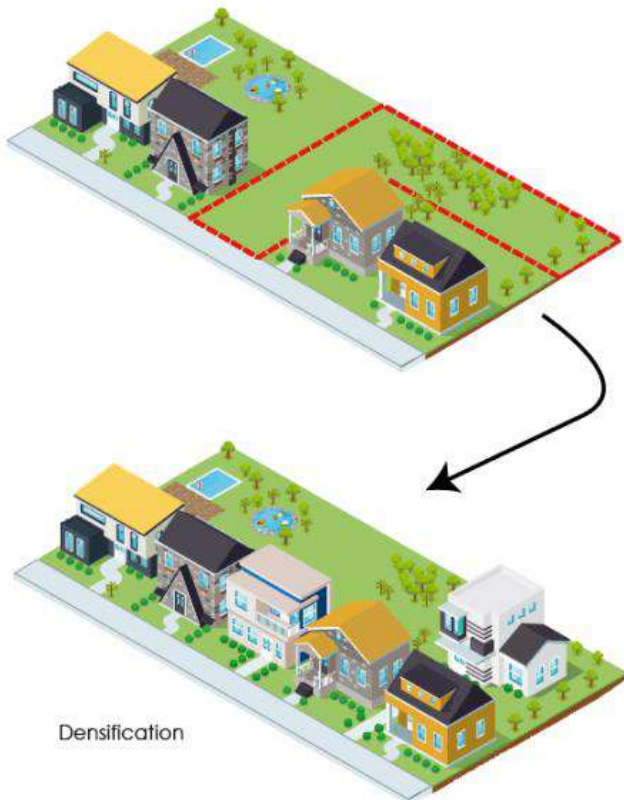
- > Un taux de croissance annuelle de **1%**
- > Un objectif de population à l'horizon 2030 d'**environ 8900 habitants**
- > Un besoin en logements à l'horizon 2030 d'**environ 720 logements**

LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

LA RÉPONSE AU BESOIN EN LOGEMENTS

AU SEIN DU TISSU EXISTANT

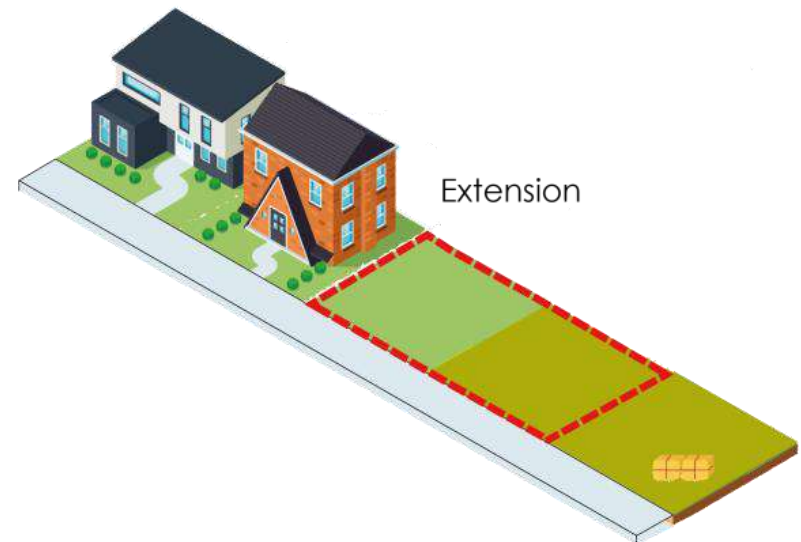
Au sein des zones urbaines centrales et non centrales



≈ 58% de la production totale de logements soit environ **415 logements**

EN EXTENSION

En continuité des zones urbaines centrales



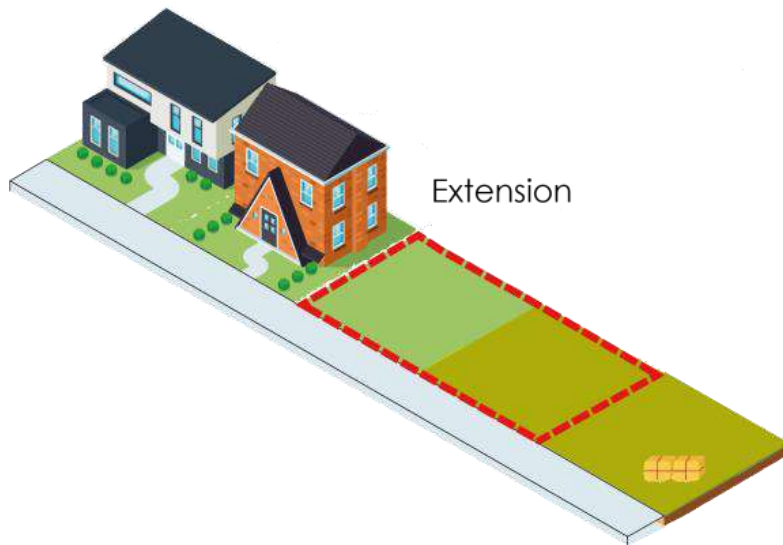
≈ 42% de la production totale de logements soit environ **305 logements**

LE SCÉNARIO DÉMOGRAPHIQUE RETENU

UNE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

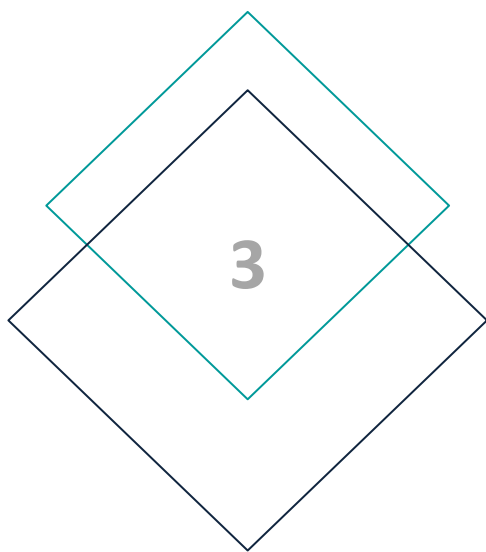
Consommation sur la période 2006 – 2017 :

*Plus de 40 hectares consommés pour la vocation habitat, soit environ **3,5 hectares par an***



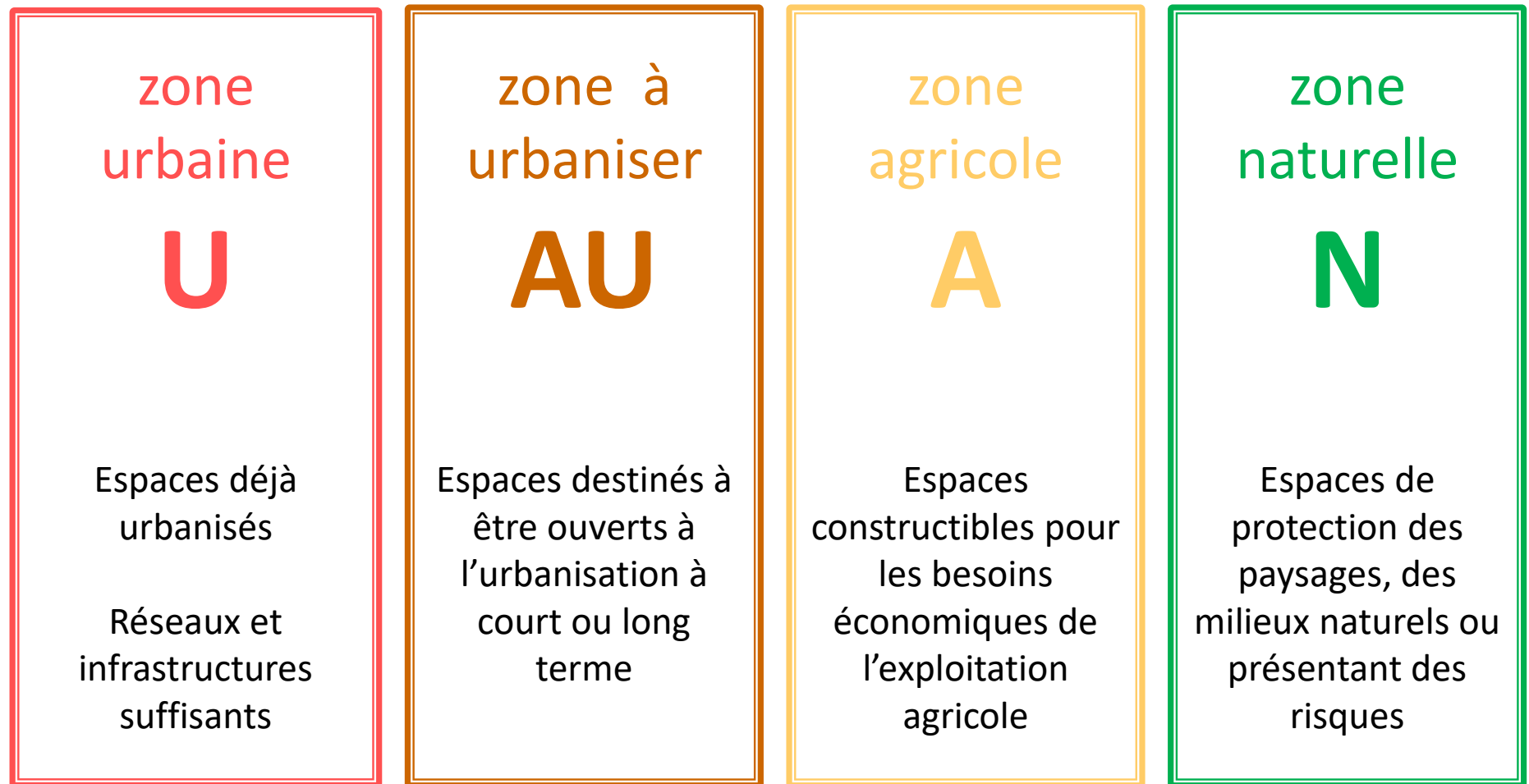
Consommation projetée sur la période 2018 – 2030 :

*21 hectares prévus pour la vocation habitat, soit environ **1,75 hectares par an***



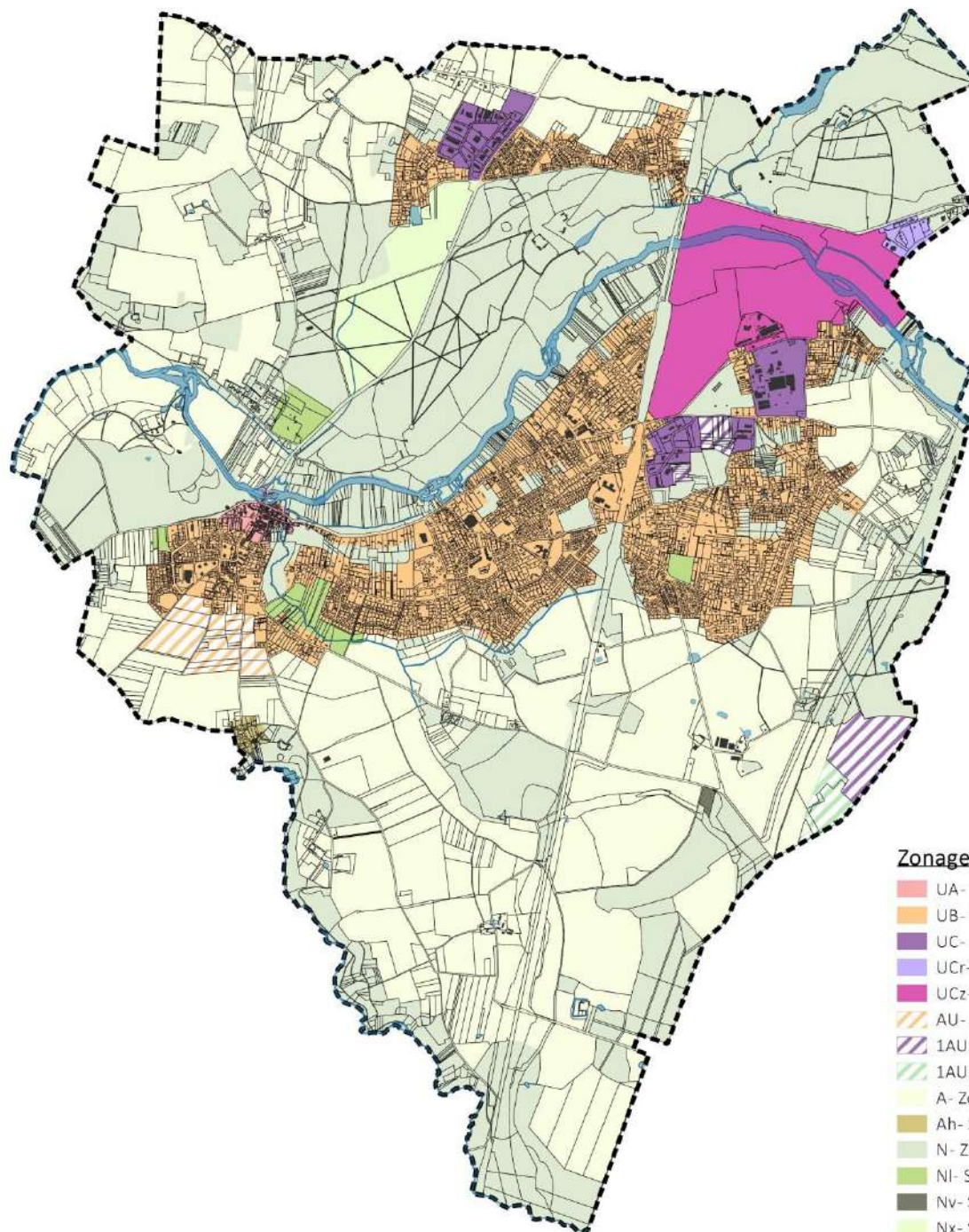
Du projet au règlement

LA TYPOLOGIE DES ZONES



> Chacune de ces zones se décompose en plusieurs secteurs qui figurent sur le **règlement graphique**. Elles s'accompagnent d'un **règlement écrit associé**.

LE PROJET DE ZONAGE



Zonage

- UA- Zone urbaine à vocation mixte couvrant le bourg ancien
- UB- Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels récents
- UC- Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques
- UCr- Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques pour le développement d'un centre de recherche
- UCz- Zone urbaine à vocation principale d'activités économiques pour le site du CEA
- AU- Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 1AUC- Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques
- 1AUL- Zone à urbaniser à vocation de tourisme et de loisirs
- A- Zone agricole
- Ah- STECAL à vocation d'habitat situé en contexte agricole
- N- Zone naturelle et forestière
- Nl- STECAL à vocation de tourisme, loisirs, équipements, situé en contexte naturel
- Nv- STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage
- Nx- Secteur correspondant à l'ancienne décharge

Chaque zone / secteur sera réglementé selon 3 grandes thématiques :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité → Où et quoi puis-je construire ?

- 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destination et sous destinations (art. R151-30 à R151-36)
- 2 - Mixité fonctionnelle et sociale (art. R151-37 à R151-38)

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère → Comment j'insère ma construction dans son environnement ?

- 1 - Volumétrie et implantation des constructions (art. R151-39 et R151-40)
- 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (art. R151-41 à R151-42)
- 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (art. R151-43)
- 4 - Stationnement (art. R151-44 à R151-46)

III - Équipement et réseaux → Comment je m'y raccorde ?

- 1 - Desserte par les voies publiques ou privées (art. R151-47 et R151-48)
- 2 - Desserte par les réseaux (art. R151-49 et R151-50)

ZONE U

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



Plusieurs typologies de secteurs pour des caractéristiques spécifiques

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UA : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES



Zone urbaine correspondant au bourg ancien de la commune de Monts.

Il s'agit d'une zone mixte regroupant des fonctions variées : habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

- Pour assurer la continuité visuelle du bâti et le caractère de la zone, les nouvelles constructions s'implanteront à **l'alignement des voies et emprises publiques**
- La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UB : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES



Zone urbaine correspondant aux extensions urbaines du bourg engagées depuis le début des années 1960.

Il s'agit d'une zone mixte regroupant des fonctions variées : habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

- Les nouvelles constructions s'implanteront soit à l'**alignement des voies et emprises publiques**, soit en **recul minimal de 5 mètres**
- La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres pour l'habitat collectif et 9 mètres pour l'habitat individuel

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

LA ZONE UC : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

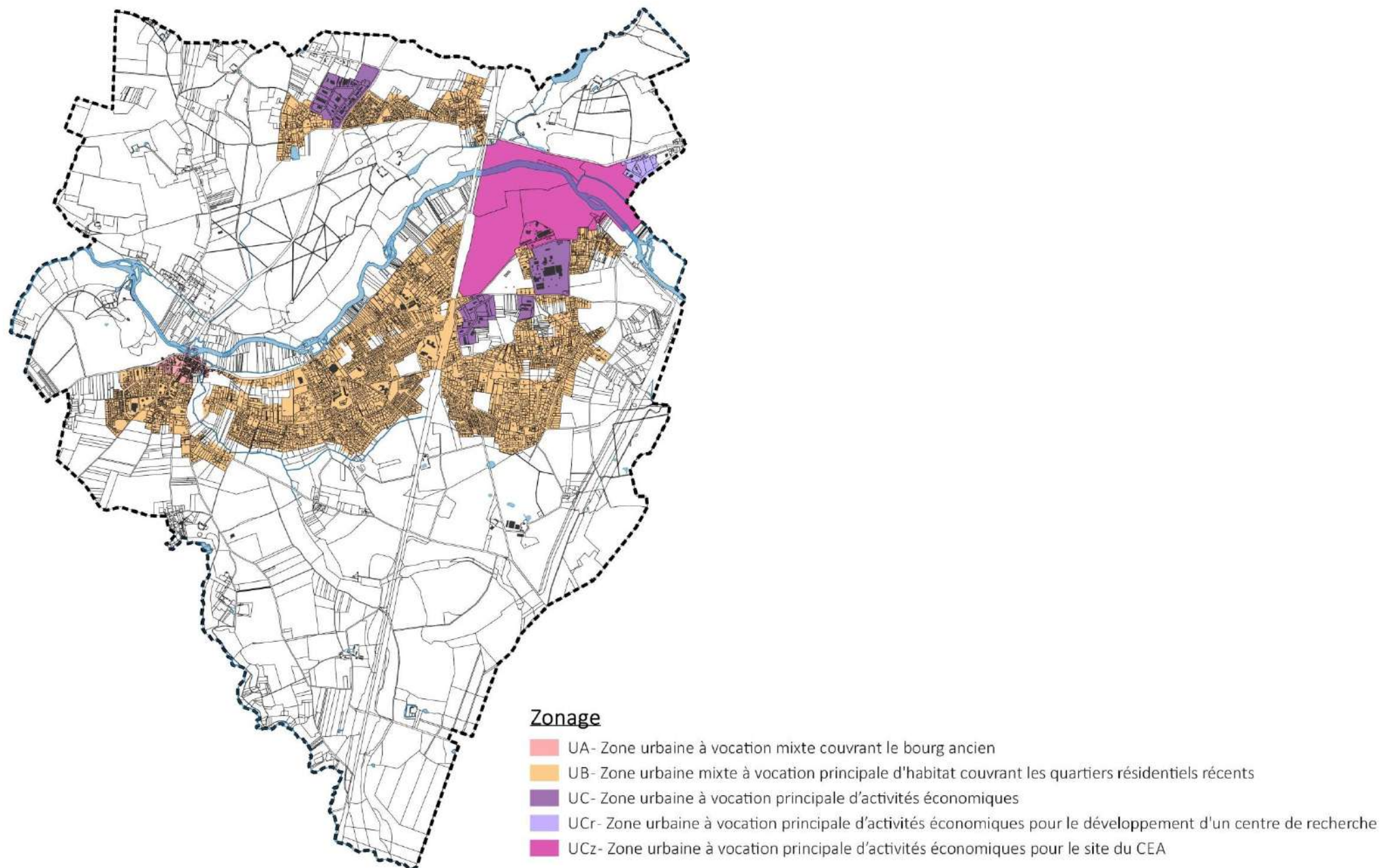


Zone urbaine correspondant aux sites d'activité économique existants.

Il s'agit des zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, du Commissariat à l'Énergie Atomique et des entreprises du secteurs de Vontes.

- Les nouvelles constructions s'implanteront en **recul minimal de 10 mètres des voies et emprises publiques**
- La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES



DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER

ZONE AU

Secteurs actuellement insuffisamment équipés, destinés aux extensions urbaines de la commune de Monts.



Zones 1AU : zones à urbaniser à **court ou moyen terme**, pouvant être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

Zones 2AU : zones à urbaniser à **long terme**, nécessitant une modification du document d'urbanisme avant de pouvoir être urbanisées

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OAP

Sur la commune :

→ 2 zones 1AU à vocation d'habitat

→ 3 zones 1AUc à vocation d'activités économiques

→ 1 zone 1AUI à vocation de loisir

- Les zones à urbaniser à court ou moyen terme doivent bénéficier d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. Mais des **secteurs dits en « densification » du tissu urbain existant peuvent également bénéficier d'une OAP**.
- Les principes inscrits dans ces OAP s'imposent aux porteurs de projet dans un rapport de compatibilité.
- Les OAP définissent des **conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone**. Elles doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX OAP



Objectifs

- Intégrer le projet au tissu urbain alentour
- Connecter le secteur au réseau viaire existant.

Principes d'aménagement

Formes urbaines et organisation du bâti

Proportions et implantations des habitations similaires à celles environnantes

Les lots seront desservis par la voirie à créer

Organisation de la desserte et des déplacements

Un accès sera créé depuis la rue J. Massenet.

Une liaison douce en site propre sera créée entre la rue G. Bizet et l'espace aquatique situé au nord en longeant l'actuel lotissement de Servolet, afin de créer une alternative sécurisée à l'emprunt de la rue de Servolet.

Insertion paysagère et environnement

Préservation de l'espace boisé classé et de la haie soulignant le coteau. Celle-ci pourra être supprimée ponctuellement pour permettre la desserte piétonne du site.

Programmation de l'aménagement

Surface totale	Nombre de logements minimum	Dont minimum logements sociaux
2,3 hectares	34	7

Schéma de principe d'aménagement



DESSERTE ET CIRCULATION

- Principe d'accès
- Principe de liaison douce

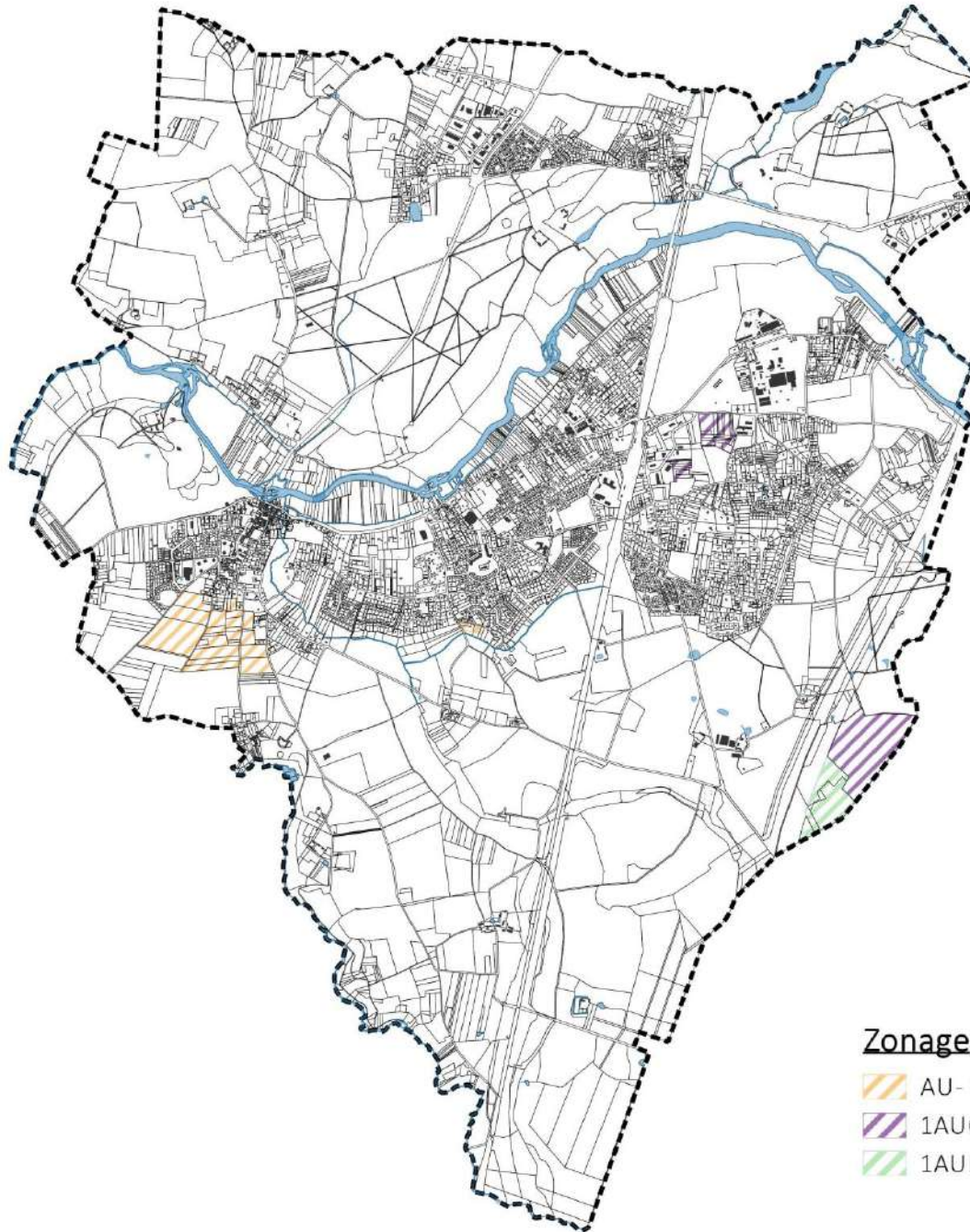
ORGANISATION DU SECTEUR

- Zone à vocation principale d'habitat

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Espace boisé à conserver dans la mesure du possible
- Frange paysagère à conserver

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES À URBANISER



Zonage

-  AU- Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
-  1AUC- Zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques
-  1AUL- Zone à urbaniser à vocation de tourisme et de loisirs

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

ZONE A

Secteur de vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles



ZONE N

Espaces naturels 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



Plusieurs typologies de secteurs pour des usages spécifiques

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE AGRICOLE

A



Secteur agricole exploité ou exploitable par une activité agricole, il est destiné à être protégé et pérennisé.

Il comprend des habitations isolées qui ne peuvent justifier d'une zone urbaine mais qui pourront évoluer.

Ah



Ce secteur correspond au hameau des Girardières, suffisamment constitué pour être défini comme un **STECAL** (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Il pourra accueillir de nouvelles constructions à destination d'habitation.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE AGRICOLE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Sont autorisés en **zone agricole** :

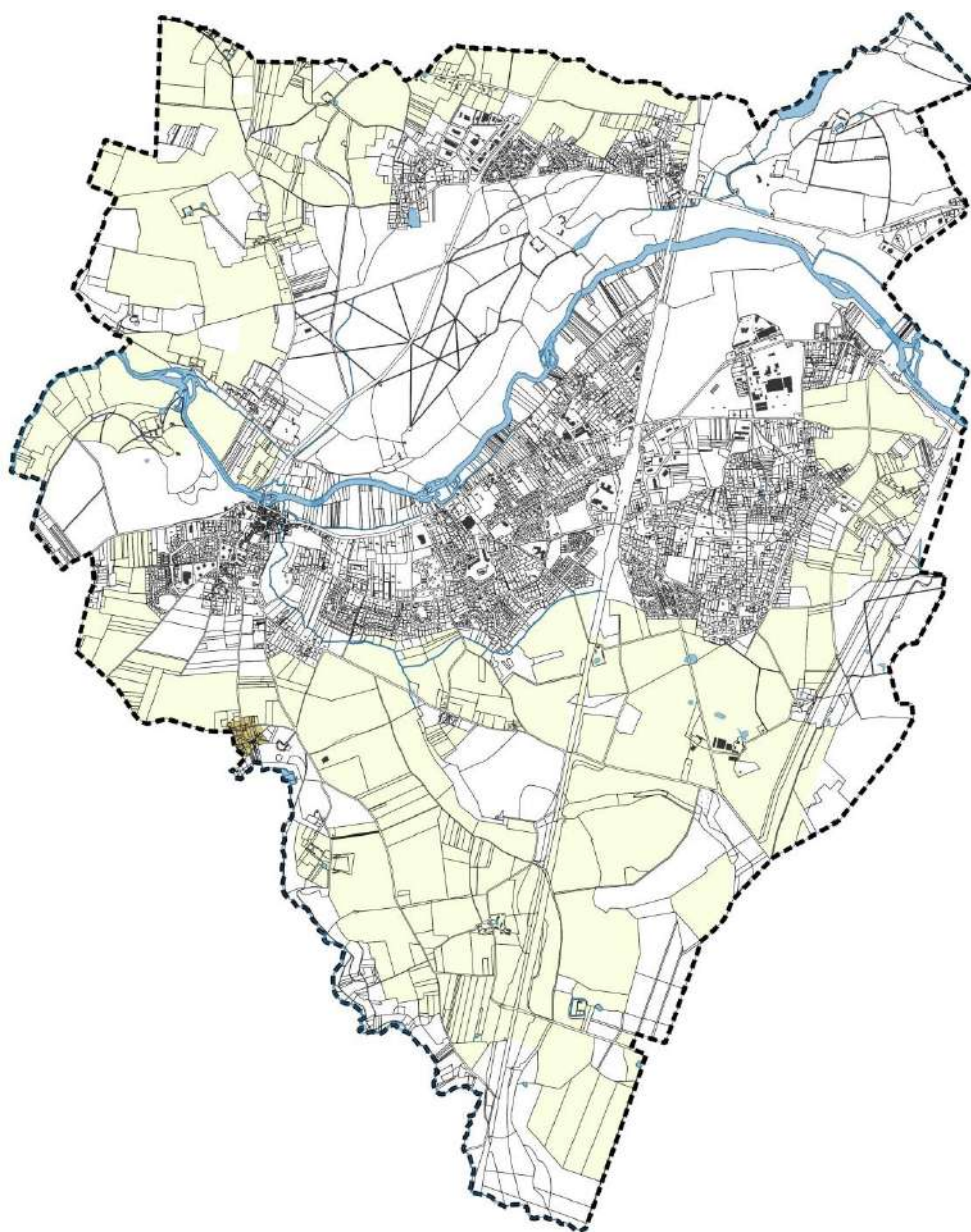
- les constructions et installations **nécessaires à l'exploitation agricole**
- les **logements de fonction** pour les exploitants agricoles sous certaines conditions
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (réseaux, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, etc.)
- **l'évolution des habitations existantes** : extensions et annexes autorisées sous certaines conditions

De plus, sont autorisées dans le **secteur Ah** :

- les **nouvelles constructions** à destination d'**habitation** et d'**artisanat** ou **activité de service** compatibles avec le voisinage de l'habitat

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE AGRICOLE



Zonage

- A - Zone agricole
- Ah - STECAL à vocation d'habitat situé en contexte agricole

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE NATURELLE

N



Secteur naturel correspondant à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux boisés, au coteau boisé du ruisseau de Montison et aux abords de l'A10.

Il comprend des habitations isolées qui ne peuvent justifier d'une zone urbaine mais qui pourront évoluer.

NI



Secteur de loisirs et d'équipements de la commune, il recouvre une partie du site des Griffonnes, une coulée verte au niveau du vallon du Peu et différents espaces verts.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE NATURELLE : LES GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

Sont autorisés en **zone naturelle** :

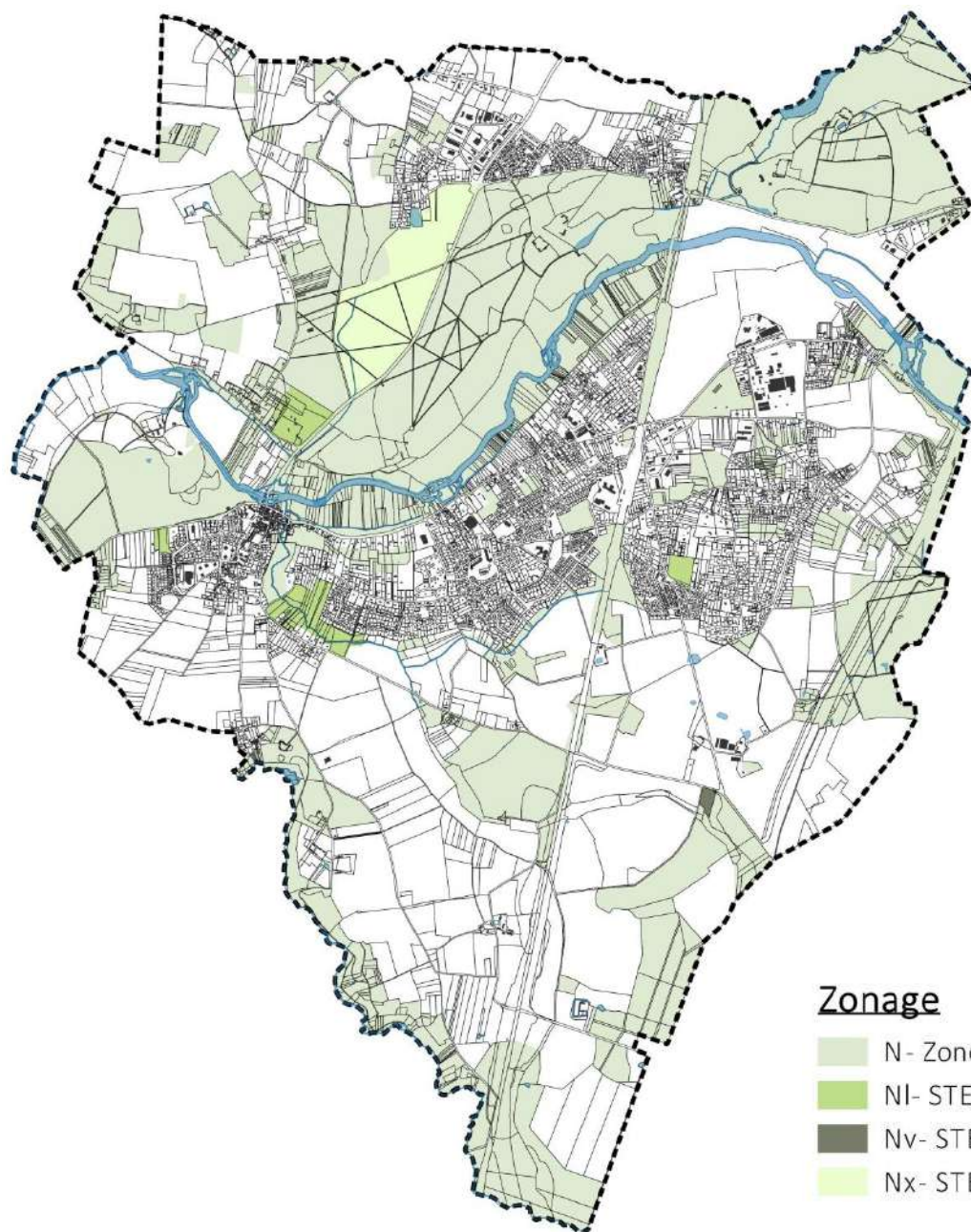
- les constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (réseaux, transformateurs d'électricité, bassins de rétention, etc.)
- **l'évolution des habitations existantes** : extensions et annexes autorisées sous certaines conditions

De plus, sont autorisées dans le **secteur NI** :

- les constructions, installations et aménagements **à vocation sportive et de loisirs**, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires (bloc sanitaire, local technique, parking, etc.)
- les **campings** et les constructions destinées à des **hébergements légers de loisirs**

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

LA ZONE NATURELLE



Zonage

- N - Zone naturelle et forestière
- NI- STECAL à vocation de tourisme, loisirs, équipements, situé en contexte naturel
- Nv- STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage
- Nx- STECAL correspondant à l'ancienne décharge

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

OBJECTIF

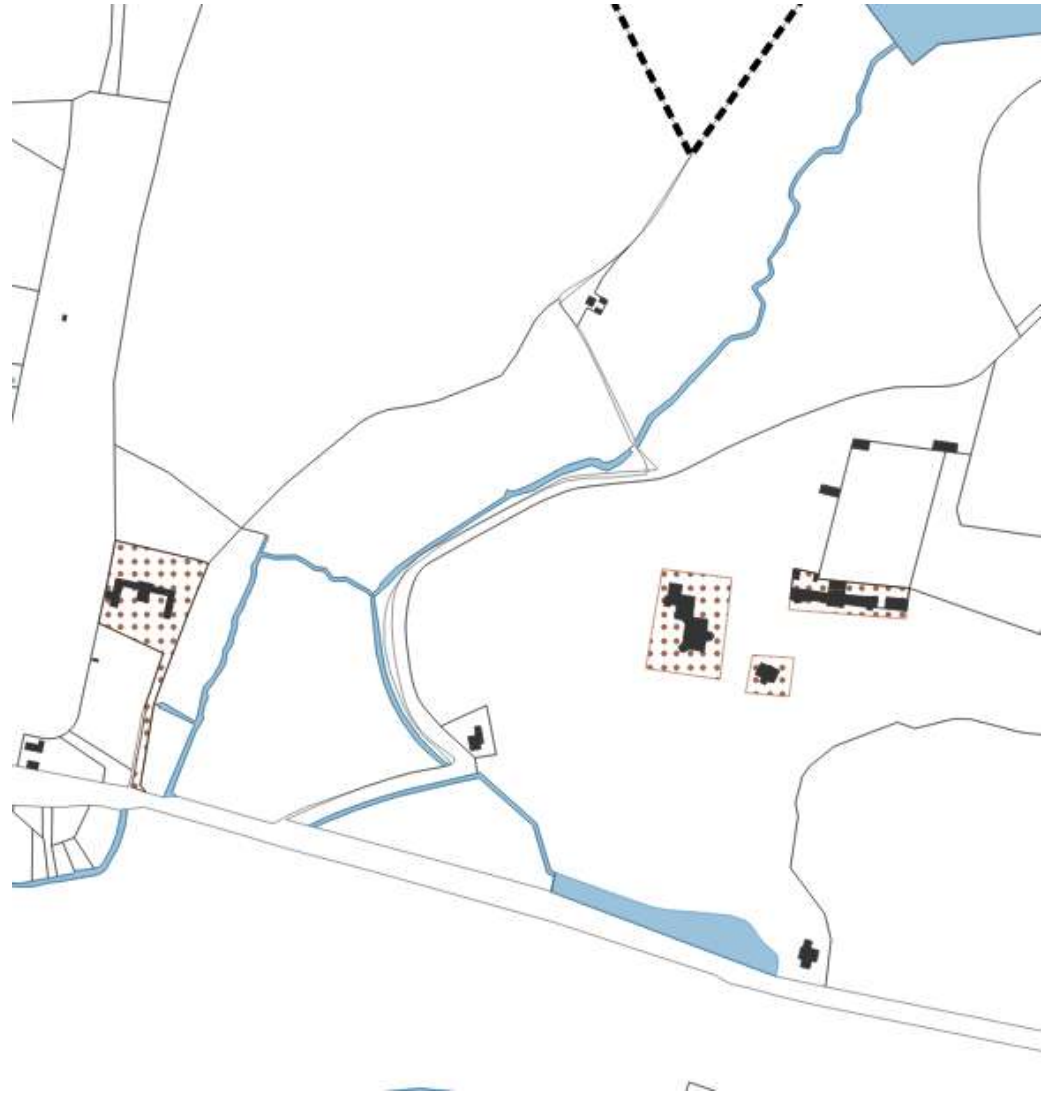
Les emplacements réservés permettent notamment de délimiter des espaces en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (développer des liaisons douces, réaliser des travaux d'aménagement, de modification ou de sécurisation de voirie, etc.



UNE PROTECTION SPÉCIFIQUE POUR LE PATRIMOINE BÂTI

OBJECTIF

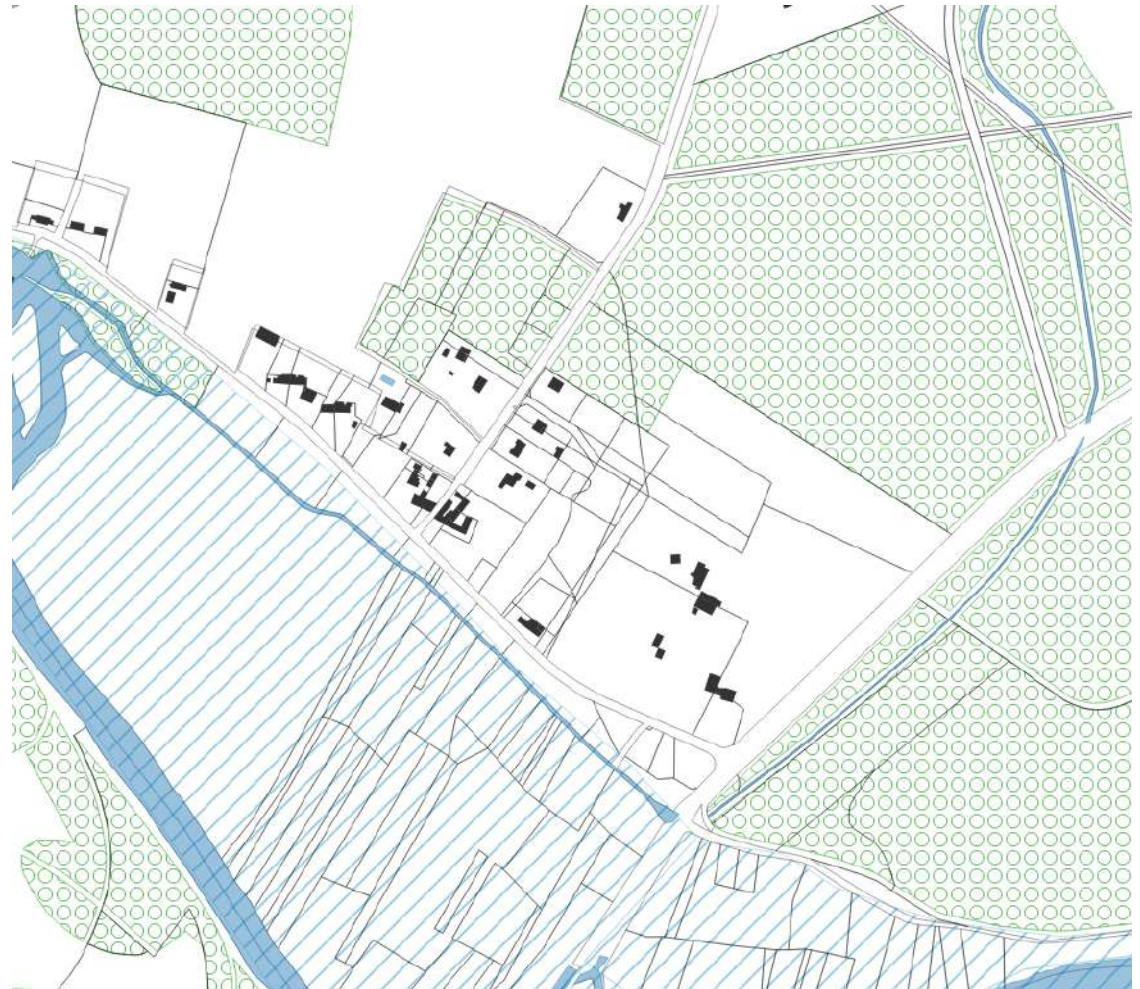
Cette prescription sert notamment à identifier certaines constructions présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial en vue de les préserver grâce à des règles particulières.

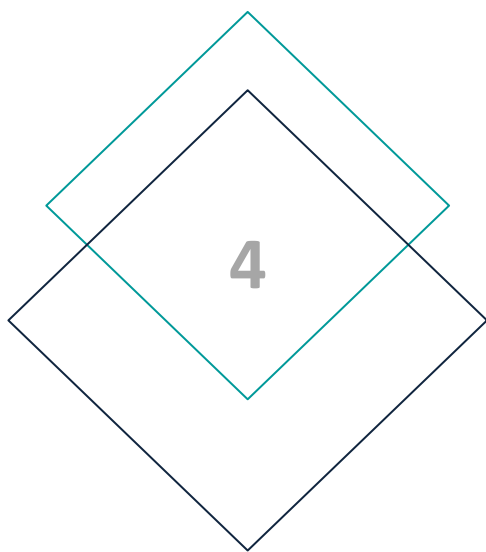


DES PROTECTIONS SPÉCIFIQUES POUR LA TRAME VERTE ET BLEUE

OBJECTIF

Ces prescriptions servent notamment à identifier des espaces naturels dans le but de les préserver grâce à des règles particulières (zones humides, espaces boisés, etc.)





La concertation

> Les **3 réunions publiques** :

présentation de la **démarche d'élaboration du PLU** et du contexte législatif et réglementaire et présentation de la synthèse du diagnostic et des enjeux qui en découlent - *31 mars 2016*

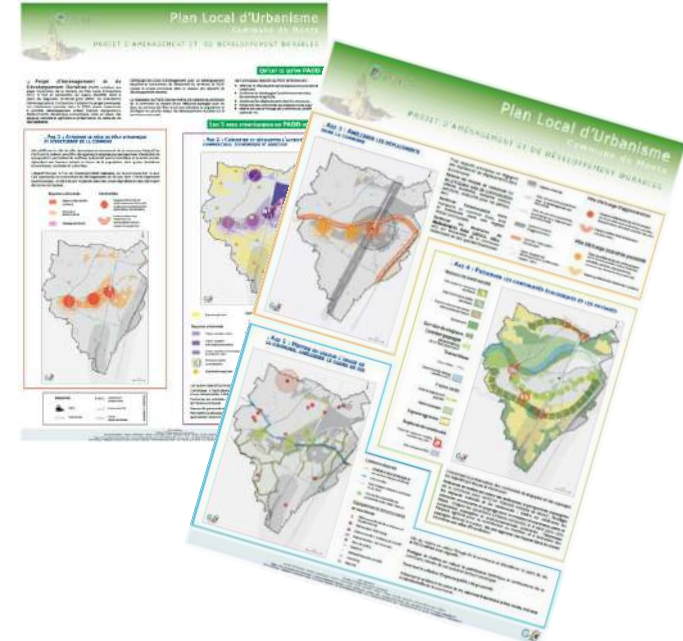
présentation du **projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** - *08 juin 2016*

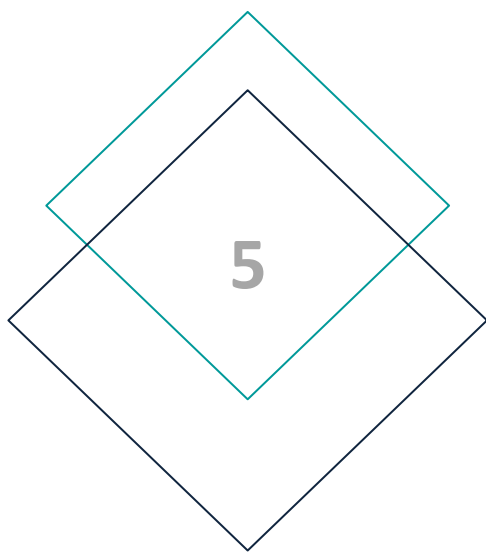
présentation du **projet de PLU** avant l'arrêt - *17 décembre 2018*

> Articles dans la **presse locale**, dans le **bulletin municipal** et dans les supports de communication locaux, communication sur le **site internet**, **expositions publiques**

> Mise à disposition en mairie d'un **registre** pour recueillir les demandes

> Tenue de **permanences en mairie** dans la période d'un mois avant l'arrêt projet





Questions / échanges

MONTs

Réunion Publique n°3

17 novembre
2018

Département d'Indre et Loire

Révision du
Plan Local d'Urbanisme