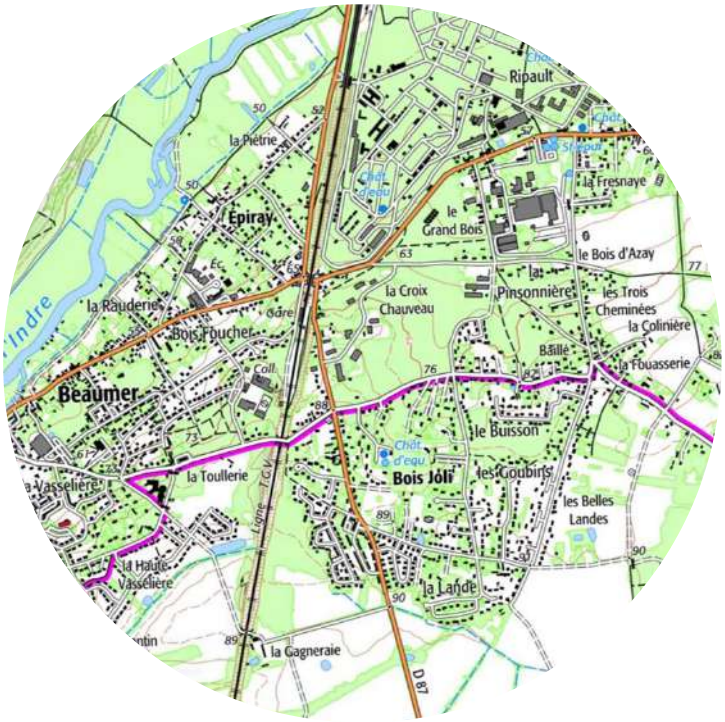
Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU



Notice de présentation

Fait à Monts,
Le Maire,

ARRETEE LE : 24-09-2024
APPROUVÉE LE : *(à compléter lors de l'approbation)*

Dossier 22063719

réalisé par

Auddicé Val de Loire
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA REVISION ALLEGEE 4
1.1 Objectif de la révision allégée n°1 du PLU de Monts 5
1.2 Justification du choix de la procédure 5
CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLLEGEE N°1 8
2.1 La modification du règlement écrit 9
2.1.1 Justification de la modification 9
2.1.2 Les modifications du règlement écrit 9
2.2 La modification du règlement graphique 25
2.2.1 Justification de la modification 25
2.2.2 La modification du règlement graphique 26
2.3 La création de deux OAP 30
2.3.1 Localisation des sites d'étude 30
2.3.2 Situation règlementaire des sites 30
2.3.3 La description des projets 32
2.3.4 Les OAP 34
2.3.5 La justification de la densification des secteurs de Chantemerle et des Vasselières 38
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°1 46
3.1 Les évolutions du PLU ayant une incidence sur l'environnement 47
3.2 L'impact sur les milieux naturels 47
3.2.1 Sur les sites naturels sensibles environnants 47
3.2.2 Expertises des secteurs à densifier 48
3.3 Les risques 54
3.4 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 59
3.5 Sur le paysage et l'urbanisation 59
3.6 Sur les ressources, équipements et réseaux 60
3.6.1 L'assainissement 60
3.6.2 La gestion des eaux pluviales 60

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Extraits du règlement graphique du PLU en vigueur et de la photoaérienne sur le secteur de Chantemerle 25
Figure 2. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Chantemerle **avant** la révision allégée n°1 du PLU 26
Figure 3. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Chantemerle **après** la révision allégée n°1 du PLU 27
Figure 4. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur des Vasselières **avant** la révision allégée n°1 du PLU 28
Figure 5. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur des Vasselières **après** la révision allégée n°1 du PLU 29
Figure 6. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières 30
Figure 7. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur de Chantemerle 31
Figure 8. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur des Vasselières 32
Figure 9. Périmètre de l'OAP Projet envisagé 33
Figure 10. Périmètre de l'OAP Projet envisagé 33
Figure 11. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié 49
Figure 12. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Chantemerle » 50
Figure 13. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié 52
Figure 14. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Vasselières» 53
Figure 15. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis du PPRi 54
Figure 16. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis de l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux 55
Figure 17. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de transport de matières dangereuses 58
Figure 18. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de pollution des sols 59

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA REVISION ALLEGEE

1.1 Objectif de la révision allégée n°1 du PLU de Monts

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monts a été approuvé le 17 décembre 2019.

Depuis il a suivi les évolutions suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 novembre 2020 dont l'objet était la correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique et le règlement écrit.
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 18 mai 2021 dont l'objet était la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur l'emprise de l'OAP du Bois Joli.

La présente révision allégée a pour **objets :**
- La modification du règlement écrit,
- La modification du règlement graphique ;
- La création de deux OAP ;
- La réduction d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La procédure de révision allégée permet de faire évoluer le PLU en tenant compte de ces différents objets.

1.2 Justification du choix de la procédure

Objet de la procédure

Le projet communal porte **sur la modification du règlement écrit, la création de deux OAP de densification et la réduction d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.** Ces évolutions répondent donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.		*Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD)* *Les évolutions réduisent un espace protégé au titre de l'article L.15123 du Code de l'Urbanisme* *Les modifications ne concernent pas une zone 2AU* *Les évolutions ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.*

L153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; **- La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;** - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	*Les évolutions visent à réduire une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur un espace boisé, et des objets de procédures moindre, c'est-à-dire la modification du règlement écrit, la création de deux OAP de densification et la mise à jour de l'inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination.*
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L.153-31 **:** Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de **modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation** ou le programme d'orientations et d'actions.	*Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la **modification du règlement.***
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - **De majorer les droits à construire de plus de 20 %** - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	***La création des deux OAP de densification ainsi que la réduction de la protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont en mesures de majorer les droits à construire de plus de 20%***
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	

La compatibilité avec le PADD

La modification du PLU comprend trois objets (listés ci-après). Elle apparait à la lecture de chaque point compatible avec le PADD :

- La réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code d l'urbanisme ; Le PADD stipule dans son axe 4 – Préserver les continuités écologiques et les paysages- au point 1 – protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable- l'objectif de préserver les éléments identitaires du territoire communal, notamment les boisements. Cependant, le boisement concerné par cette réduction n'est pas considéré comme un élément identitaire du territoire. De plus, l'OAP mise en place sur le secteur de Chantemerle prévoit la conservation d'une partie de ce boisement, participant notamment à la continuité écologique nord-sud.

- La réécriture de certaines règles du règlement graphique afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;

- La création de deux OAP de densification et la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques

Ces deux dernières modifications ne sont pas contradictoires avec les orientations du PADD, au contraire elles contribuent aux axes suivants :

1/ affirmer le rôle de pole dynamique et structurant du centre-ville

- Prévoir une offre de logements adaptée favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles
- Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale
- Privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant
- Favoriser un aménagement durable des quartiers

La création de deux OAP permettra une densification du tissu urbain existant, permettant ainsi l'optimisation du foncier existant, sous une forme maitrisée d'habitats dans le cadre d'opérations groupées. La création des OAP est un gage de qualité des aménagements.

4/Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie

- Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser

- Promouvoir des mesures en faveur de développement durable

La création des deux OAP de densification permettra d'encadrer la qualité des aménagements.

La modification des règles du règlement écrit n'est pas incompatible avec les différents axes du PADD.

Elles sont pour vocation :

- D'affiner les règles liées aux linéaires commerciales, conformément à l'axe 2 du PADD : Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole en favorisant les petits commerces en centre-bourg
- Préciser les règles d'aspect et d'architecture favorisant la qualité urbaine et paysagère conformément aux axes 5 du PADD : mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie
- Favoriser le changement de destination et la réhabilitation de l'existant, conformément à l'axe 1 du PADD : affirmer le rôle de pole dynamique et structurant du centre-ville
- Renforcer les conditions d'aménagement des espaces libres et les plantations, conformément aux axes 4 du PADD : restaurer et préserver les continuités écologiques et les paysages et à l'axe 5 du PADD : mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie
- Limiter l'engrillagement en zone N, conformément à l'axe 4 du PADD : restaurer et préserver les continuités écologiques et les paysages

Ainsi aucun de ces objets n'est en contradiction avec le PADD. De ce fait **il n'est pas nécessaire de faire évoluer le PADD.**

CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLLEGEE N°1

2.1 La modification du règlement écrit

2.1.1 Justification de la modification

Quelques imprécisions et erreurs se sont glissées dans le règlement écrit, justifiant la nécessité de le modifier.

De plus la collectivité a souhaité saisir l'opportunité de cette révision allégée pour intégrer la loi n°2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels.

2.1.2 Les modifications du règlement écrit

2.1.2.1 L'ajustement du règlement écrit

Règlement écrit avant révision allégée n°1 du PLU	Règlement écrit après révision allégée n°1 du PLU
DISPOSITIONS GENERALES	
Dispositions applicables aux emplacements réservés Au titre de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.	**Dispositions applicables aux emplacements réservés** Au titre de l'article ~~L.151-2~~ L.151-41 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.
Dispositions applicables aux linéaires commerciaux Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger en centre-bourg. Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités en habitation ou en garage est interdit. Des activités de commerces doivent obligatoirement être maintenues sur ces Linéaires. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique.	**Dispositions applicables aux linéaires commerciaux** Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger ~~en centre-bourg.~~ Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités ~~en habitation ou en garage~~ est interdit. Des activités de commerces doivent obligatoirement être maintenues sur ces linéaires. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique.
Dispositions applicables aux secteurs avec conditions spéciales de constructibilité En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs avec des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées sont les annexes à l'habitation.	**Dispositions applicables aux secteurs avec conditions spéciales de constructibilité** En application des dispositions de l'article ~~L.~~ R. 151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs avec des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées sont les annexes à l'habitation.
Dispositions applicables aux secteurs avec interdiction de constructibilité En application des dispositions de l'article L.151-31 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles	**Dispositions applicables aux secteurs avec interdiction de constructibilité** En application des dispositions de l'article ~~L.~~ R. 151-31 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou

ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.	l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
CLOTURES **Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération**	**CLOTURES** Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération n°2007.08.08 prise par le conseil municipal du 15 novembre 2007.
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	
ARTICLE UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES	
En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal ;	En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal n°2007.08.07 du 15 novembre 2007.
ARTICLE UA 3 / ACCÈS ET VOIRIE	
1 – Accès Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur. L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.	**1 – Accès** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. ~~Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.~~

2 – Voirie La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte, pour un ou deux terrains, doit être de 4 mètres minimum. A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes	La largeur d'accès au terrain d'assiette du projet doit être de 4 mètres minimum, sans obstacle, et sur toute la longueur dans le cas d'une parcelle « en drapeau ». L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique. **2 – Voirie** La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et chemin d'accès privé ou public, pour un ou deux terrains, doit être de 4 mètres minimum. A partir de la desserte de 3 terrains, les voies et chemin d'accès privé ou public doivent avoir les caractéristiques suivantes
ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
2 – Assainissement **Eaux pluviales** Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.	**2 – Assainissement** **Eaux pluviales** ~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.~~ Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.
ARTICLE UA 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
1-Expression de la règle Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.	**1-Expression de la règle** Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).
ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
5- Percements **Châssis de toiture** Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m X 0,78 m.	**5- Percements** **Châssis de toiture** Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture. ~~Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m X 0,78 m.~~
8 – Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique existantes, à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : les plaques de béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur	**8 – Clôtures** <u>Pour les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique existantes, à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : ~~les plaques de béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur

maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides. <u>Pour les clôtures en limite séparative</u> : Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit.	maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~ Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour. <u>Pour les clôtures en limite séparative</u> : Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de ~~plaques béton,~~ poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~
ARTICLE UA 12 / STATIONNEMENT	
Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées : - 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ; - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette. Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.	1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées : - 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ; - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette. Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur. La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée. 2 - EXCEPTIONS Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination d'une

	construction existante en un bâtiment à usage d'habitation
ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.	**1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain. Pour les permis groupés et les lotissements : Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	
ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.	~~En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.~~
ARTICLE UB 3 / ACCÈS ET VOIRIE	
1 – Accès Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que	**1 – Accès** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que

l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur. L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique. **2- Voirie** La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum. À partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes	l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. ~~Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.~~ La largeur d'accès au terrain d'assiette du projet doit être de 4 mètres minimum, sans obstacle, et sur toute la longueur dans le cas d'une parcelle « en drapeau ». L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique. **2- Voirie** La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et chemins d'accès privés ou publics pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum. À partir de la desserte de 3 terrains, les voies et chemins d'accès privés ou publics doivent avoir les caractéristiques suivantes
ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
2 – Assainissement **Eaux pluviales** Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.	**2 – Assainissement** **Eaux pluviales** ~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.~~ Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.
ARTICLE UB 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
EXCEPTIONS Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation : Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ; Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante. L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.	EXCEPTIONS Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation : Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ; Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante. L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

	Dans le cas de parcelles en limite de deux voies ou plus et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.
ARTICLE UB 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
1-Expression de la règle Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.	**1-Expression de la règle** Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).
ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
1.8 Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie. Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir : Une hauteur maximale de 0,80 mètre, et être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.	1.8 Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : ~~les plaques béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~ Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie. Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir : Une hauteur maximale de 0,80 mètre, et peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. <u>Pour les clôtures en limite séparative :</u> Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de ~~plaques béton~~, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est

	interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~
ARTICLE UB 12 / STATIONNEMENT	
	La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.
ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.	**1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain. <u>Pour les permis groupés et les lotissements</u> : Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	
ARTICLE UC 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
5 – Clôtures Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales. Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.	5 – Clôtures Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales. Sont interdits : ~~les plaques béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~
ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.	**1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.	Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain. <u>Pour les permis groupés et les lotissements</u> : Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	
ARTICLE 1AU 3 / ACCÈS ET VOIRIE	
1 – Accès Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur. L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique. **2- Voirie** La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.	**1 – Accès** Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage. L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. ~~Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.~~ La largeur d'accès au terrain d'assiette du projet doit être de 4 mètres minimum, sans obstacle, et sur toute la longueur dans le cas d'une parcelle « en drapeau ». L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

À partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes	**2 Voirie** La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et chemin d'accès privé ou public pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum sur toute sa longueur. À partir de la desserte de 3 terrains, les voies et chemin d'accès privé ou public doivent avoir les caractéristiques suivantes
ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
2 – Assainissement **Eaux pluviales** Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.	**2 – Assainissement** **Eaux pluviales** ~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.~~ Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.
ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
EXCEPTIONS L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.	**EXCEPTIONS** L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Dans le cas de parcelles en limite de deux voies et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.
ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
1-Expression de la règle Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.	**1-Expression de la règle** Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).
ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
8 – Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont	8 - Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u> Sont interdits ~~: les plaques béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30

uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides. **La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.** **Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :** - **Une hauteur maximale de 0,80 mètre, et être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.** <u>Pour les clôtures en limite séparative :</u> L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.	mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~ Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie. Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir : - Une hauteur maximale de 0,80 mètre, et peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. <u>Pour les clôtures en limite séparative :</u> L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de ~~plaques béton~~, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement~~.~~ La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.
ARTICLE 1AU 12 / STATIONNEMENT	
	La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.
ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.	**1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain. <u>Pour les permis groupés et les lotissements</u> : Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).
DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE 1AUc	

ARTICLE 1AUC 11 / ASPECT EXTERIEUR	
5- Clôtures Sont interdits :les plaques bétons, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.	5- Clôtures Sont interdits : ~~les plaques béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement
ARTICLE 1AUC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.	**1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS** Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain. <u>Pour les permis groupés et les lotissements</u> : Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	
ARTICLE 1AUL 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
3- Clôtures Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.	3- Clôtures Sont interdits : ~~les plaques béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement
ARTICLE 1AUL 12 / STATIONNEMENT	
	La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.
ARTICLE 1AUL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1- Espaces libres et plantations Dans tous les cas les sujets abattus devront être remplacés sur le terrain.	1- Espaces libres et plantations Dans tous les cas les sujets abattus devront être remplacés sur le terrain.

	Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	
ARTICLE A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICLUIERES	
ne sont admis, dans la zone A, que : **[…]** - **Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².**	ne sont admis, dans la zone A, que : […] - Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m². - L'édification d'une clôture sur les terrains, dans le respect de l'article A 11
ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX	
Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures	~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures~~ Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.
ARTICLE A 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<u>3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies</u> **3.2 - EXCEPTIONS**	<u>3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies</u> **3.2 - EXCEPTIONS** Dans le cas de parcelles en limite de deux voies et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.
ARTICLE A 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
1-Expression de la règle Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.	**1-Expression de la règle** Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).
ARTICLE A 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
1.8 – Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur	1.8 – Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : ~~les plaques béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur

maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie. Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir : Une hauteur maximale de 0,80 mètre et, être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. <u>Pour les clôtures en limite séparative :</u> L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.	maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~ Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie. Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir : Une hauteur maximale de 0,80 mètre et, peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. <u>Pour les clôtures en limite séparative :</u> L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de ~~plaques béton~~, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.
ARTICLE A 12 / STATIONNEMENT	
	La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.
ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1- Espaces libres et plantations	**1-** Espaces libres et plantations Lorsqu'un arbre devra être abattu, un nouvel arbre devra obligatoirement être replanté sur l'emprise du terrain (hors exploitation forestière).
DISPOSTIONS APPLICABLES A LA ZONE N	
ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICLUIERES	
ne sont admis, dans la zone N, que : **[…]** - Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².	**ne sont admis, dans la zone N, que :** […] - Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m². L'édification d'une clôture sur les terrains, dans le respect de l'article N 11

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
2 – Assainissement **Eaux pluviales** Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures	**2 – Assainissement** **Eaux pluviales** ~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures~~ Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.
ARTICLE N 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<u>3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies</u> **3.2 - EXCEPTIONS**	<u>3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies</u> 3.2 - EXCEPTIONS Dans le cas de parcelles en limite de deux voies et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.
ARTICLE N 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
1-Expression de la règle Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives.	**1-Expression de la règle** Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).
ARTICLE N 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
8– Clôtures <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u> Sont interdits : les plaques béton, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie. Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir : Une hauteur maximale de 0,80 mètre et, être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. <u>Pour les clôtures en limite séparative :</u>	8– Clôtures Les clôtures non végétales doivent : • être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles • être d'une hauteur maximale d'1m20 • employer des matériaux de teintes vert foncées ou d'aspect bois Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les : • Parc de chiens de chasses ; • Clôture présentant un intérêt patrimonial ; • Elevages équins ; • Expériences scientifiques ; • Domaines nationaux ; • Activités agricoles ; • Parcelle de régénération forestière ; • Jardins ouverts au public ; • Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ; • Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles. Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent : <u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :</u>

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.	Sont interdits : ~~les plaques béton~~, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement ~~des panneaux de grillage rigides.~~ Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour. La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie. Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir : Une hauteur maximale de 0,80 mètre et, peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre. <u>Pour les clôtures en limite séparative :</u> L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de ~~plaques béton~~, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.
ARTICLE N 12 / STATIONNEMENT	
	La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.
ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
1 Espaces libres et plantations	1 Espaces libres et plantations Lorsqu'un arbre devra être abattu, un nouvel arbre devra obligatoirement être replanté sur l'emprise du terrain (hors exploitation forestière).

Modification de l'annexe 1

L'annexe 1 du règlement écrit du PLU porte sur les caractéristiques des clôtures. Dans le cadre de cette modification, les élus souhaitent préciser que cette annexe est à destination des clôtures en limite de voies ou emprise publique. Ainsi le titre de l'annexe initialement « CARACTERISTIQUES DES CLOTURES » sera

modifié comme tel : « CARACTERISTIQUES DES CLOTURES EN LIMITES DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES A CRER OU A MODIFIER » .

De plus ils souhaitent préciser que « les grillages doublés de brandes de bruyères naturelles sont également autorisés ».

2.2 La modification du règlement graphique

2.2.1 Justification de la modification

Lors de la révision générale du PLU de Monts, les élus ont souhaité préserver certains secteurs afin d'éviter une urbanisation non maitrisée. C'est notamment le cas du secteur de Chantemerle, qui recense un boisement urbain. Sans réel projet, les élus ont souhaité préserver ce boisement pour éviter une disparition du boisement sans étude préalable et sans projet d'urbanisation présentant un intérêt général, notamment du fait de la densité appliquée ou encore de la qualité urbaine de l'opération.

Figure 1. Extraits du règlement graphique du PLU en vigueur et de la photoaérienne sur le secteur de Chantemerle

Les élus souhaitent aujourd'hui réduire la préservation environnementale couvrant le boisement pour permettre une opération de densification maitrisée et de qualité, en appliquant une prescription graphique de type OAP au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme. La suppression de cet élément protégé justifie la procédure de révision allégée.

De plus les élus souhaitent ajouter une OAP sur le secteur des Vasselières afin d'encadrer l'aménagement et la densification du site. Cela se traduit donc par l'application d'une prescription graphique au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

2.2.2 La modification du règlement graphique

2.2.2.1 Evolution du règlement graphique sur le secteur de Chantemerle

Commune de Monts (37)

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Extrait du règlement graphique sur le secteur de Chantemerle

Zonage avant révision allégée n°1 du PLU

Limite de zone ou secteur

Secteurs soumis à des dispositions particulières

- Linéaire commercial protégé
- Élément de paysage à préserver
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Espace Boisé Classé à conserver ou a
- Élement de paysage à preserver
- Patrimoine bâti a proteger
- Permis de demolir
- Zone humide

Réalisation : AUDDICE, août 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 160 320
Mètres

Figure 2. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Chantemerle **avant** la révision allégée n°1 du PLU

Commune de Monts (37)

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Extrait du règlement graphique sur le secteur de Chantemerle

Zonage après révision allégée n°1 du PLU

Limite de zone ou secteur

Secteurs soumis à des dispositions particulières

- Linéaire commercial protégé
- Élément de paysage à préserver
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Espace Boisé Classé à conserver ou a créer
- Élement de paysage à preserver
- Patrimoine bâti a proteger
- Zone humide

Réalisation : AUDDICE, mars 2024
Sources de fond de carte : Cadastre DGFiP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 160 320
Mètres

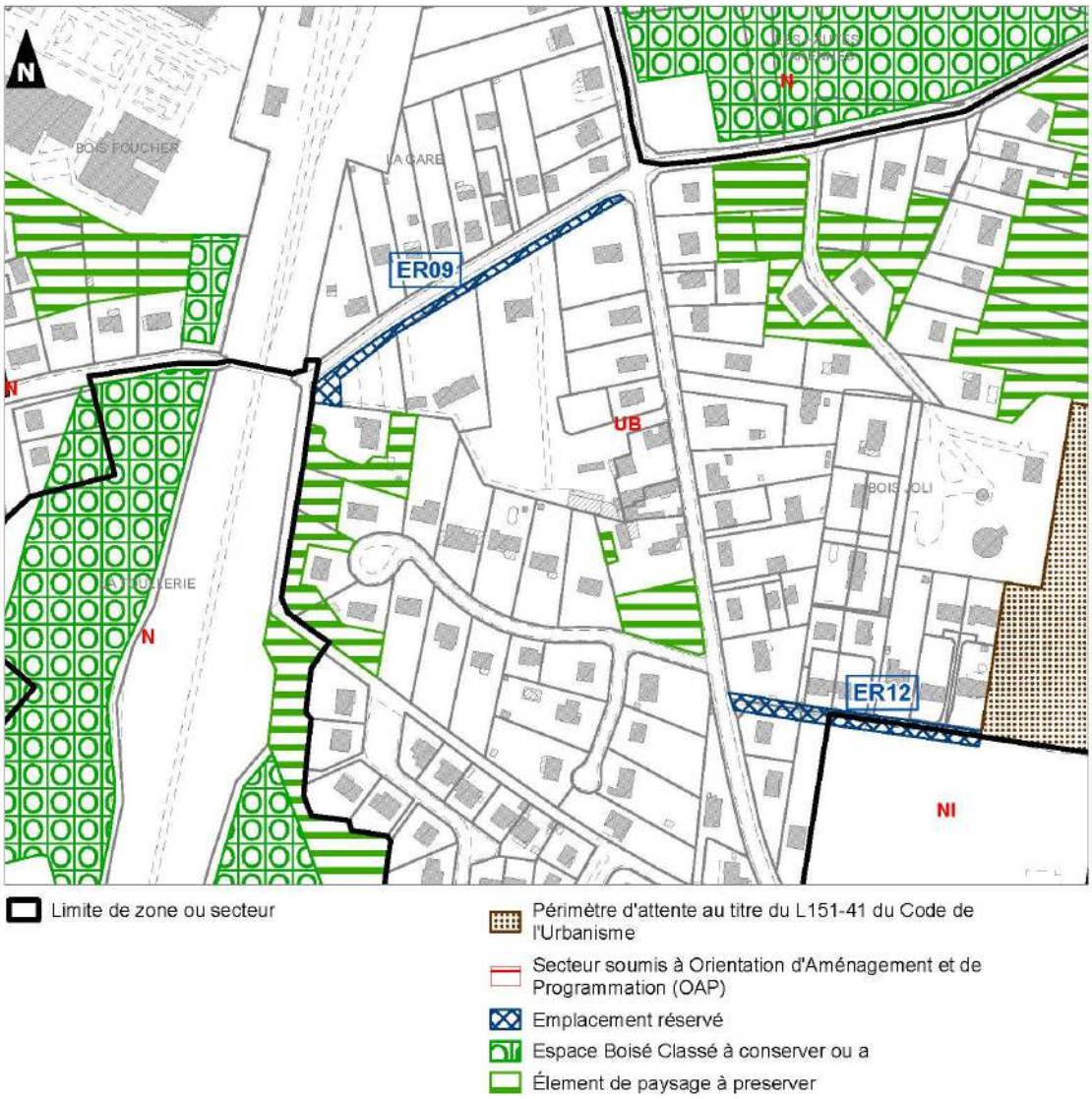
Figure 3. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Chantemerle **après** la révision allégée n°1 du PLU

2.2.2.1 Evolution du règlement graphique sur le secteur des Vasselières

Commune de Monts (37)

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Extrait du règlement graphique sur le secteur de Vasselière

Zonage après révision allégée n°1 du PLU



auddicé
Réalisation : AUDDICE, novembre 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

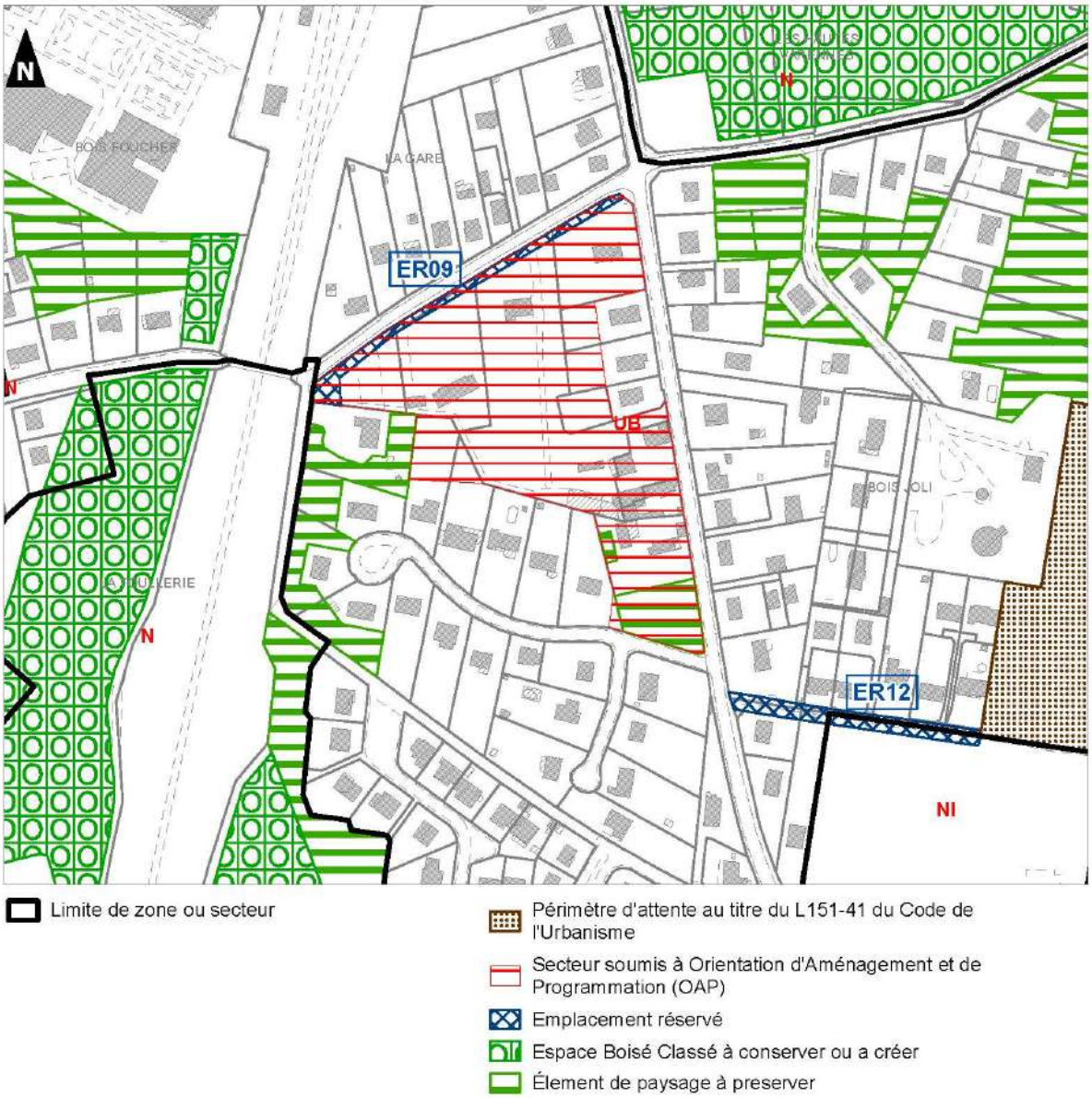
0 120 240
Mètres

Figure 4. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur des Vasselières **avant** la révision allégée n°1 du PLU

Commune de Monts (37)

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Extrait du règlement graphique sur le secteur de Vasselière

Zonage après révision allégée n°1 du PLU



Réalisation : AUDDICE, novembre 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DGFIP 2022
Sources de données : AUDDICE, 2023

0 120 240
Mètres

Figure 5. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur des Vasselières **après** la révision allégée n°1 du PLU

2.3 La création de deux OAP

Dans le cadre de leur projet de développement, les élus souhaitent encadrer la densification de deux secteurs du centre bourg, actuellement en zone UB du PLU. Afin d'optimiser le foncier et de maitriser le développement de ces secteurs, les élus souhaitent créer une OAP pour chaque secteur. Cette réflexion fait suite à une étude stratégique de densification et d'aménagement des zones urbaines menée il y a quelques mois par la commune.

2.3.1 Localisation des sites d'étude

Deux secteurs sont ainsi mis en exergue pour la densification :

- Le secteur de Chantemerle, sur une surface de 1,2 ha ;
- Le secteur des Vasselières, sur une surface de 1,7 ha.

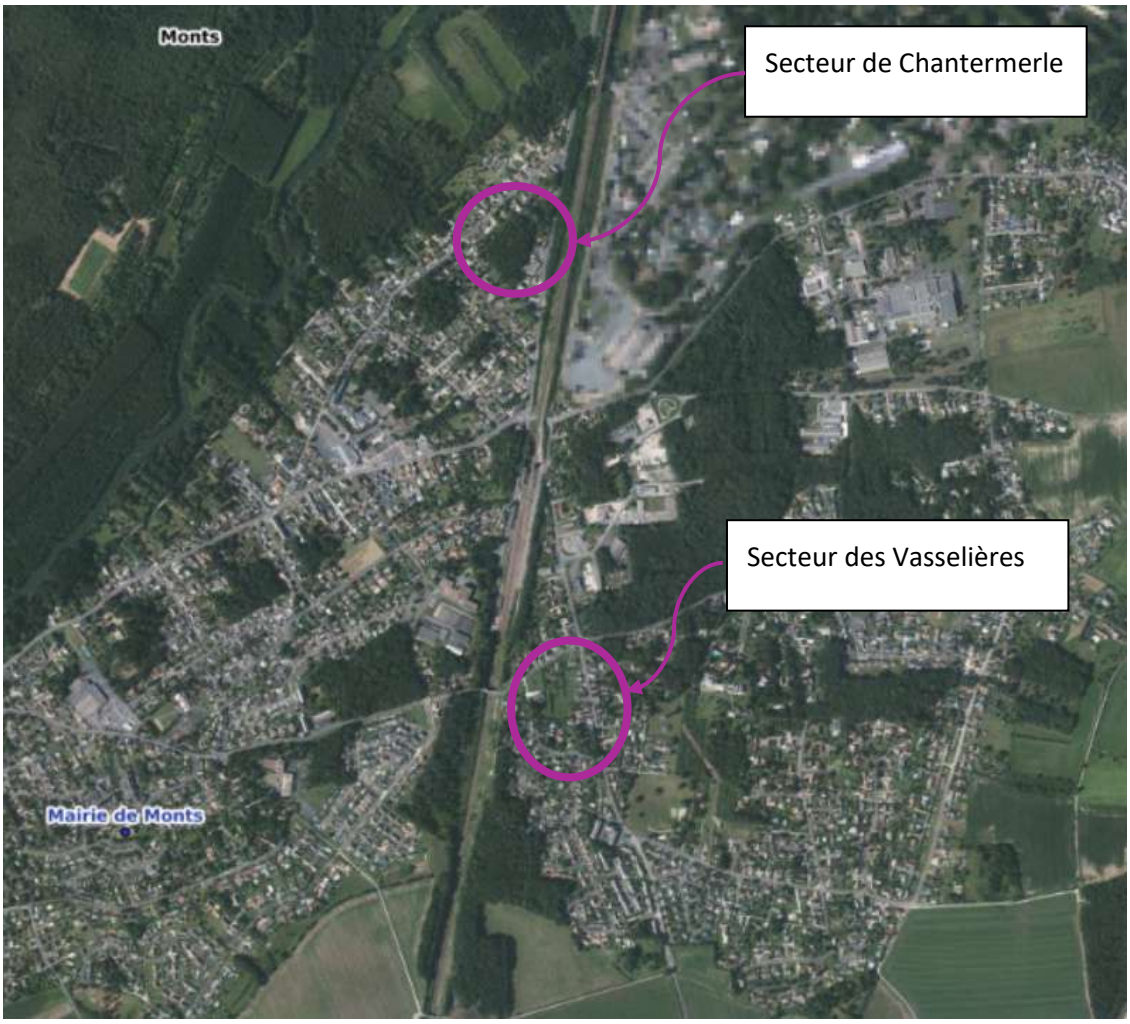


Figure 6. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières

2.3.2 Situation règlementaire des sites

- **Secteur de CHANTEMERLE**

Le secteur de Chantemerle se situe en zone UB du PLU approuvé en décembre 2019. Il est couvert par une protection règlementaire « espace paysager à préserver » qui correspond aux boisements qui couvrent le site.

En effet, lors de l'approbation du PLU, les ayants n'ayant pas de projet sur ce site et ne souhaitant pas permettre une urbanisation anarchique et consommatrice d'espace, ils ont opté pour la protection à court terme du secteur.

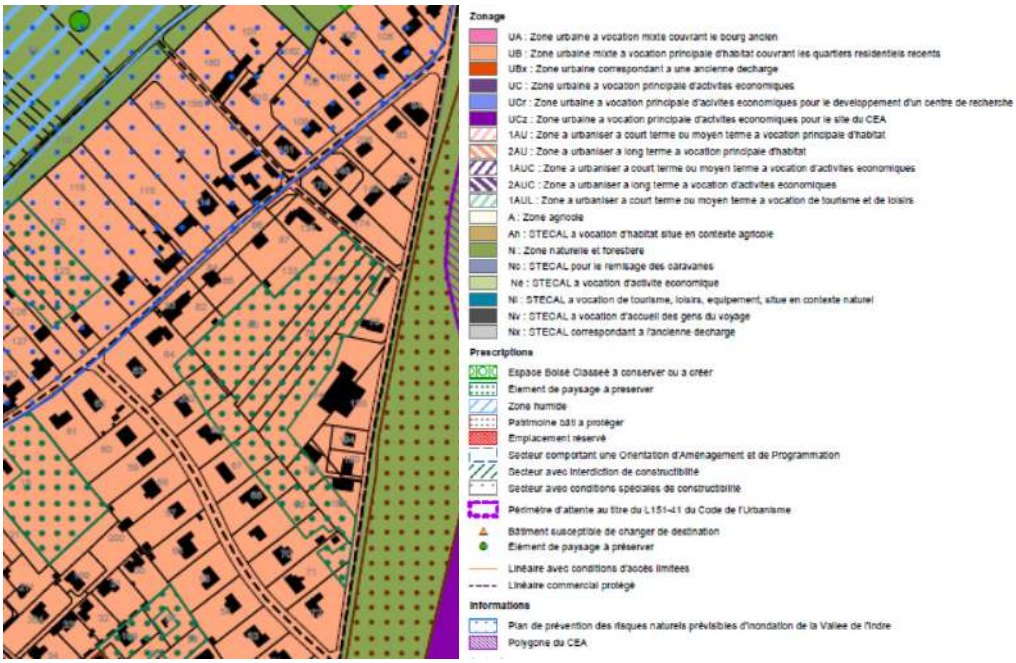


Figure 7. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur de Chantemerle

L'étude stratégique de développement permet aujourd'hui de définir un projet et réduire cette protection pour permettre la densification et l'optimisation de ce foncier au sein de l'enveloppe urbaine.

- **Le secteur des VASSELIERES**

Le secteur des Vasselières se situe en zone UB du PLU approuvé en décembre 2019. Il est en partie couvert par une protection paysagère sur le secteur boisé au sud et d'un emplacement réservé le long de la rue de la Vasselières au Nord du projet. L'emplacement réservé doit répondre à un projet de réaménagement de la voirie en lien avec la densification du site.

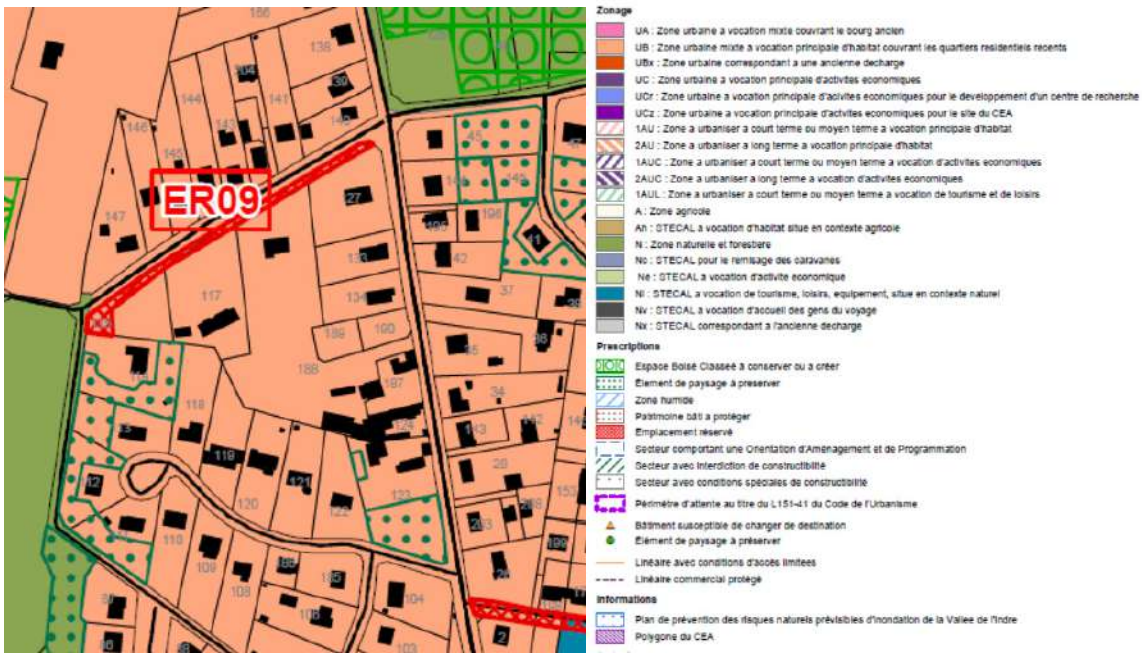


Figure 8. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur des Vasselières

2.3.3 La description des projets

Ces deux secteurs font partie intégrante d'une étude stratégique servant de plan guide pour le développement de la commune. Les éléments à suivre sont extraits de cette étude stratégique réalisée en 2022.

- **Secteur de CHANTEMERLE**

Le secteur se situe au nord du bourg de Monts. Il s'agit d'un cœur d'îlot boisé, constitués par les fonds de jardins des habitations se situant le long des Rues des Ecoles, Joseph Delaville le Roulx, et Allée Chantemerle.

Une carrosserie automobile se situe sur le secteur Est du site. Cette dernière n'est pas répertoriée comme site présentant une pollution des sols.

Le projet envisagé consiste en la densification du site à destination du logement, mixant logements intermédiaires et logements collectifs pour une densité de l'ordre de 23 à 24 logements par hectare.

Figure 9. Périmètre de l'OAP Projet envisagé

- **Le secteur des VASSELIERE**

Tout comme le secteur de Chantemerle, le secteur des Vasselières se compose de fond de jardin formant un cœur d'îlot vert. Il est bordé par trois voiries, dont deux principales, la Rue de la Vasselières et la Rue de la Plaine, et une voirie secondaire en impasse.

Le projet envisagé consiste en la densification du site à destination du logement, mixant logements intermédiaires, logements collectifs et lots à bâtir groupés, pour une densité de l'ordre de 34 à 35 logements par hectare.

Figure 10. Périmètre de l'OAP Projet envisagé

2.3.4 Les OAP

- **OAP DU SECTEUR DE CHANTEMERLE**

Enjeux

- Densifier en cœur d'îlot ;

- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;

- préserver une zone tampon entre l'activité et les habitats ;

- organiser le nouveau quartier autour d'un espace public partagé et végétalisé ;

- créer des accès allée Chantemerle et rue des Ecoles ;

- ne pas autoriser d'accès rue du Viaduc ;

- mailler le secteur du nord au sud par un accès aux modes doux rue Joseph Delaville le Roulx.

Programmation

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur

-Favoriser la mixité typologique et générationnelle en développant notamment le logement intermédiaire, tout en permettant du collectif (type R+1+combles maximum) et ponctuellement du logement individuel

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

L'urbanisation du secteur se fera en préservant la trame paysagère dans une bande tampon suffisante à l'est, permettant d'isoler visuellement l'activité de carrosserie, ainsi que de se protéger des potentielles nuisances sonores de celle-ci. L'ensemble des aménagements paysagers participera au cadre de vie qualitatif du quartier en gérant les interfaces et les co-visibilités avec les logements existants afin de préserver l'intimité de chacun.

Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il conviendra de réfléchir à un projet d'ensemble, permettant l'intégration des formes urbaines en présence : autant que possible, éviter les vues directes sur les jardins mitoyens, favoriser des accroches jardin/jardin. Une attention particulière sera portée sur l'accessibilité des logements à tous ainsi qu'à leur capacité à disposer d'un espace extérieur privatif suffisant (jardin, balcon, terrasse…).

Les nouvelles constructions s'organiseront et s'implanteront autour d'une nouvelle centralité à créer. Cette centralité pourra se traduire par une placette permettant la mutualisation des stationnements sans créer de grande nappe de parking imperméable pour autant. La place du piéton doit être au cœur du projet, permettant de reléguer la voiture au second plan.

L'accent pourra être mis sur le développement durable en permettant des formes architecturales innovantes, intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, une réflexion sur les orientations stratégiques, des systèmes de récupération d'eaux pluviales… tout en s'intégrant au contexte, sans imiter une architecture

étrangère à la région. Les espaces publics participeront également à ce volet par leur végétalisation ainsi que par l'utilisation de matériaux perméables limitant l'artificialisation des sols.

La logique de mutualisation sera inhérente au projet : une réflexion sera attendue sur des composteurs collectifs, des points de collecte uniques, etc.

Desserte, mobilité et réseau

En termes de desserte, il conviendra de réfléchir à une logique de voiries en sens unique desservant des poches de stationnement tout en prévoyant les espaces nécessaires pour les zones de retournement. Celles-ci seront traitées avec soin, dans des matériaux perméables, permettant de favoriser la récupération des eaux pluviales. Un réseau dédié aux modes actifs trouvera son accroche rue Joseph Delaville le Roulx et maillera le quartier du nord au sud, en parcourant préférentiellement la zone tampon arborée à l'est. Une connexion est-ouest via la rue du Viaduc peut être possible également.

OAP DU SECTEUR DES VASSELIERE

Enjeux

- Optimiser et densifier les arrières de jardin ;

- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;

- préserver les éléments écologiques présentant une sensibilité ;

- créer des accès rue de la Plaine et rue de la Vasselières ;

- créer un réseau de placettes ;

- mailler le secteur dans son ensemble par un réseau de modes doux.

Programmation

Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 25 logements par hectare sur la globalité du secteur

Favoriser un épannelage des constructions en promouvant des gabarits plus hauts rue de la Plaine et rue de la Vasselières (type R+1+combles) et des formes urbaines moins denses (type intermédiaires/groupés et individuels) au cœur du site. Ces différentes typologies favoriseront une vraie mixité sociale et intergénérationnelle.

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

L'urbanisation du secteur se fera en préservant la trame paysagère existante au sud, et, en créant une frange arborée le long de la rue de la Vasselières. L'ensemble des aménagements paysagers participera au cadre de vie qualitatif du quartier en gérant les interfaces afin de préserver l'intimité des habitats.

Le site présente un contexte hétéroclite fait d'habitats individuels récents et de bâtis anciens plus ou moins dégradés. Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il conviendra de réfléchir à un projet d'ensemble, permettant l'intégration des formes urbaines en présence, tout en s'inspirant du tissu ancien (organisation autour de cours). Les éléments bâtis anciens seront à préserver autant que faire se peut, si leur état structurel le permet. Des accroches qualitatives seront à organiser autour des placettes. Des accroches perpendiculaires à la voirie seront à privilégier rue de la Plaine.

L'accent pourra être mis sur le développement durable en permettant des formes architecturales innovantes, intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, une réflexion pour des orientations stratégiques, des systèmes de récupération d'eaux pluviales… tout en s'intégrant au contexte, sans imiter une architecture étrangère à la région. Les espaces publics participeront également à ce volet par leur végétalisation ainsi que par l'utilisation de matériaux perméables limitant l'artificialisation des sols.

La logique de mutualisation sera inhérente au projet : une réflexion sera attendue sur des composteurs collectifs, des points de collecte uniques, etc.

Desserte, mobilité et réseau

En termes de desserte, il conviendra de réfléchir à une logique de voirie en impasses desservant des placettes. Celles-ci seront traitées avec soin, dans des matériaux perméables, permettant de favoriser la récupération

des eaux pluviales. Un réseau dédié aux modes actifs maillera l'ensemble du périmètre en pensant notamment au lien avec la gare à l'ouest et le secteur Bois Joli à l'est.

OAP Vasselière
Commune de Monts

Légende

- Périmètre de l'OAP
- Bâtiments à intégrer dans la réflexion d'ensemble (réhabilitation, démolition pour partie…)
- Bâtiments à préserver si leur état structurel le permet
- Principe d'accès
- Maillage pour les modes actifs à créer sur l'ensemble du périmètre
- Placettes à créer permettant le stationnement des habitants
- Boisements à préserver
- Frange arborée à créer

Secteur de zone humide à préserver au mieux et à intégrer au projet

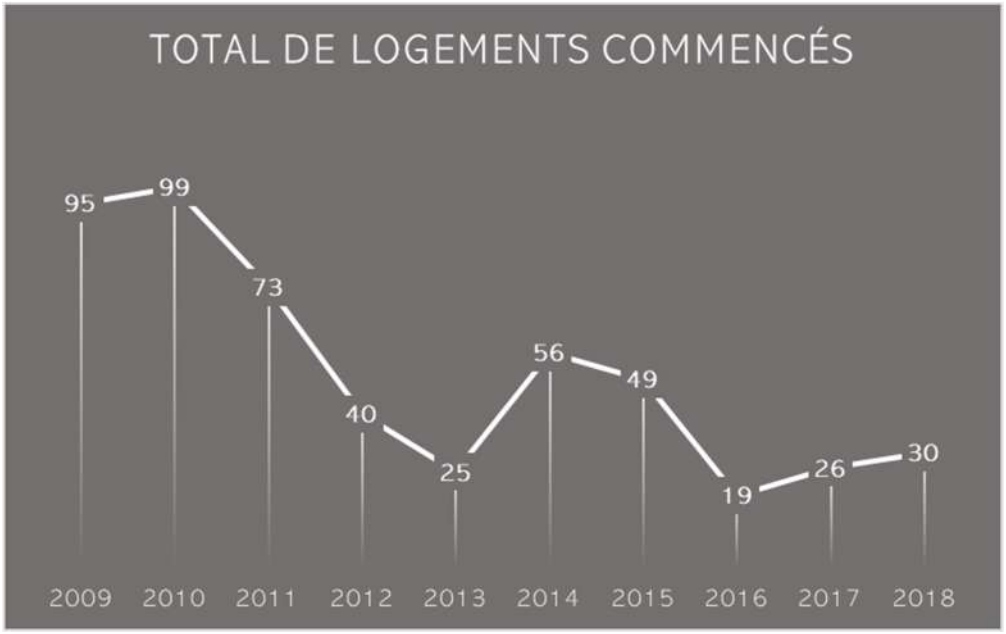
2.3.5 La justification de la densification des secteurs de Chantemerle et des Vasselières

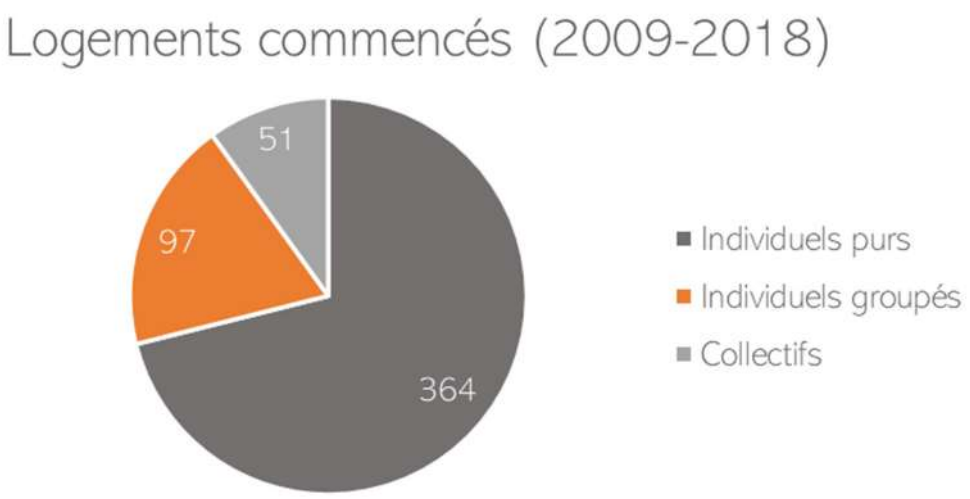
Les éléments d'analyse ci-dessous sont extraits des études d'aménagement réalisées sur les sceteur de Chantemerle et Vasselières

2.3.5.1 ANALYSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

La commune de Monts observe sur la dernière décennie un rythme de production de logements décroissant, avec une moyenne observée sur la période 2009-2011 de 80 logements par an en moyenne, puis un ralentissement notoire autour de 40 logements par an entre 2012 et 2018. En moyenne sur la période, ce sont 51 logements nouveaux qui voient chaque année le jour sur la commune. Pour près de 75% d'entre eux, ils sont sous forme pavillonnaire, c'est-à-dire « individuels purs ». Quelques opérations d'ensemble, sur le secteur du Servolet par exemple ont pu voir s'établir une centaine de logements groupés (mitoyens) quand la production de logements collectifs elle reste très minoritaire.

Par ces caractéristiques, Monts affirme son positionnement de commune périurbaine, fortement liée à la métropole tourangelle et aux nombreux emplois qu'elle offre, attirant des ménages actifs souhaitant faire construire dans un cadre de vie moins urbain que sur la première couronne de Tours, mais néanmoins bien reliés aux axes de communication (A85, A10) ralliant les différents pôles d'emploi. Pour autant, elle est également une polarité urbaine à l'échelle de la CC Touraine Vallée de l'Indre et concentre à ce titre un certain nombre d'équipements publics lui permettant d'assurer une attractivité sur les communes alentours (Sorigny, Montbazon, Artannes, …).





2.3.5.2 LE POINT MORT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE (2012-2017)

Il est toujours intéressant de connaître pour une commune, outre le rythme de production de logements, l'effet démographique de ces logements supplémentaires. Cette démarche consiste à interroger le point mort démographique de la commune, c'est-à-dire le nombre minimal de logements à construire pour stabiliser la population, qui peut dépendre de l'entrée en vacance de logements existants notamment mais aussi de la division ou du regroupement de 2 logements, faisant ainsi varier le nombre de résidences principales sur la commune. Enfin, il s'agit également de prendre en compte l'effet induit par la décohabitation ou le desserrement des ménages, particulièrement élevé traditionnellement dans les polarités centres où un vieillissement de la population est constaté.

Pour la commune de Monts, on constate sur la période 2012-2017, en parallèle d'un rythme de construction d'environ 55 à 60 logements par an une augmentation annuelle de 109 habitants. Toutefois, dire que chaque logement construit a apporté 2 habitants supplémentaires est en partie erroné. En effet, dans le même temps, le nombre de logements vacants ou de résidences secondaires a augmenté d'environ 30 unités, et le desserrement des ménages s'est poursuivi passant de 2,5 à 2,4 personnes par foyer. Dès lors, sur la base de ces éléments, en dessous d'un rythme moyen de 24 logements construits par an, la commune perdrait des habitants.

A noter que si le rythme de construction s'essoufflait légèrement sur 2015-2017, il est à noter que les années 2019 et 2020 enregistrent un net rebond des permis de construire délivrés. Il est à ce titre intéressant de noter que les opérations d'ensemble (Servolet notamment) concourent assez largement à ce rebond, ainsi qu'à la diversification du type de logements construits (logements groupés notamment, représentant près de 40% des demandes récemment effectuées).

2012	
Population des ménages	7 128 habitants
Nombre de logements	2 970 logements
Nombre de résidences principales (et de ménages)	2 843 (2,5 habitants par foyer)
Nombre de logements autres	127 (résidences secondaires et logements vacants)

2017		Par an
Population des ménages	7 672 habitants	+ 109 hab.
Nombre de logements	3 297 logements	+ 65 log.
Nombre de résidences principales (et de ménages)	3 139 (2,4 habitants par foyer)	+ 59 RP
Nombre de logements autres	158 (résidences secondaires et logements vacants)	+ 6 RS/LV

Besoins liés au renouvellement du parc	15
Besoins liés au stock de logements vacants et résidences secondaires	31
Besoin lié au desserrement des ménages	73
POINT MORT (2012-2017)	119

Soit un besoin de construction de **24 logements** par an pour assurer le point mort démographique

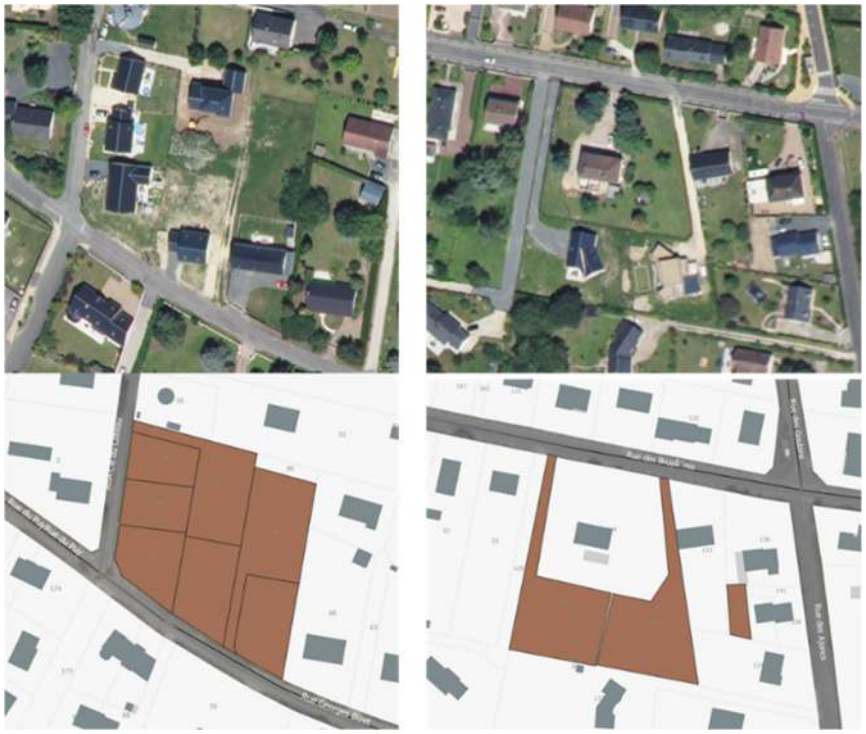
2.3.5.3 LA DYNAMIQUE DE DENSIFICATION DOUCE A MONTS

Si les opérations d'ensemble favorisent la construction neuve, il est intéressant de noter que la construction par détachement de terrain, ou densification douce repérée dans les zones déjà urbanisées constitue un moteur relativement puissant sur Monts, prenant le relai en creux des opérations d'aménagement (la période 2015-2017 constate en effet un pic des ventes annuelles de terrains à bâtir par découpage de l'existant, avec plus de 30 terrains pour ces trois années.

La localisation de ces terrains se concentre sur deux pôles principaux :

1) les abords du centre historique de Monts, qui conservent une trame parcellaire plus distendue en lisière de bois, mais aussi avec quelques dents creuses urbanisées sans espaces communs par le recours aux terrains « en drapeau ».

2) le secteur gare qui outre une localisation relativement stratégique est également composé de parcellaires plus étendus facilitant les redécoupages.



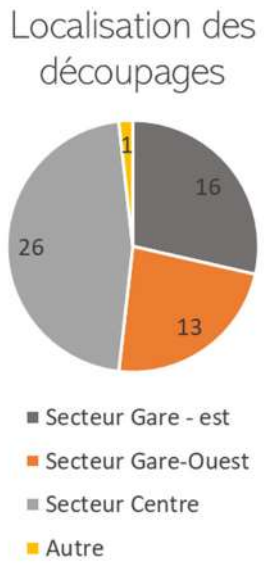
Ainsi, entre 2014 et 2020, ce sont 56 opérations de densification urbaines qui ont eu lieu sur l'agglomération principale de la commune de Monts.

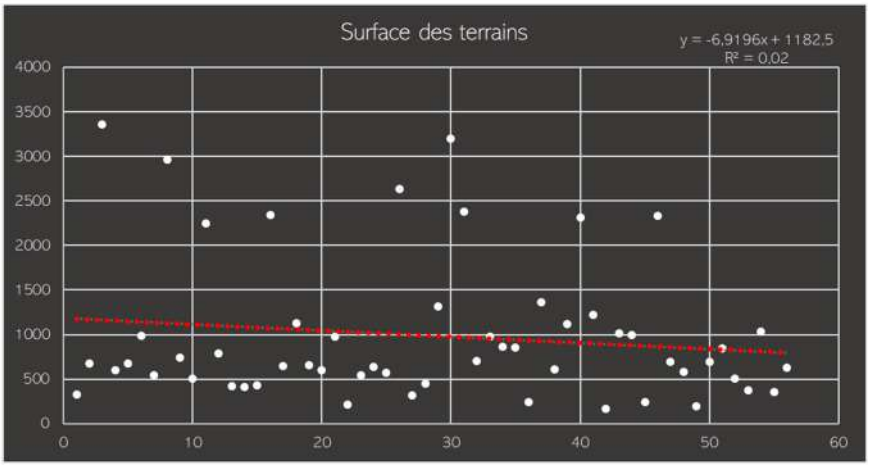
- **L'analyse des dynamiques de ventes par découpage**

L'analyse des tendances observables sur la superficie, le prix et la localisation des terrains révèlent plusieurs tendances.

La superficie des terrains en vente par découpage a tendance à régresser légèrement avec le temps. Deux explications sont possibles : d'un côté, la mise en œuvre de règles d'urbanisme contraint à une densité plus forte (explication peu vraie à Monts), de l'autre, face à une demande croissante, les propriétaires fonciers cherchent à maximiser leur bénéfice soit en augmentant le nombre de parcelles, soit en gardant pour eux-mêmes une proportion plus importante du terrain d'origine (pour éventuellement envisager une division ultérieure sans avoir à passer par une procédure de lotissement).

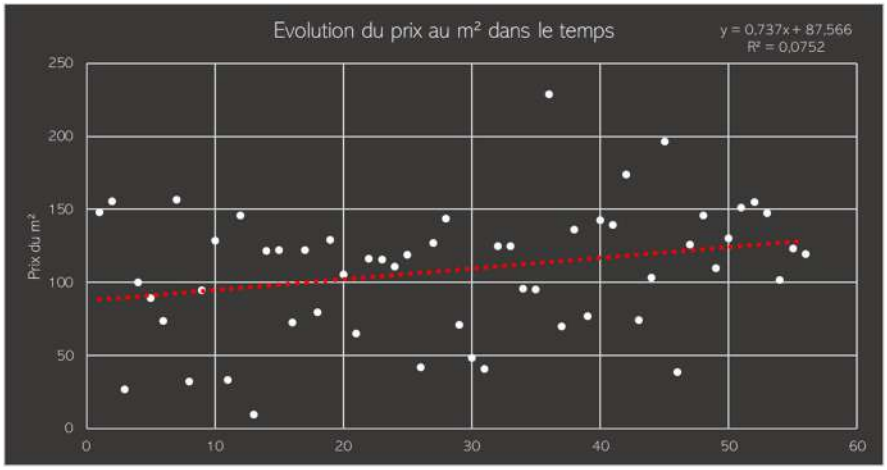
Ainsi, si la moyenne observée des ventes s'établit sur la période 2014-2020 à environ 985m² pour 1 terrain, il est à noter un rythme statistique de réduction de 7m² en moyenne à chaque vente, avec des petits terrains inférieurs à 400m² qui se multiplient sur les dernières opérations.





Autrement dit, la densité moyenne nette (sans création d'espaces publics) est située aux alentours de 10,15 logements / hectare. Il est toutefois nécessaire de souligner le peu d'organisation urbaine de ces lots, souvent découpés en drapeaux avec une part de 8 à 10% du terrain dévolue à l'accès carrossable, diminuant d'autant l'espace dédié à la gestion des vis-à-vis, de l'intimité et du « bon voisinage » entre les riverains.

Côté prix du terrain, on constate également une augmentation nette du prix moyen du m² estimé autour de 95€ en 2014 et s'orientant vers 120€ /m² pour les dernières opérations (la moyenne longue période s'établit à 108€).



On peut expliquer ce phénomène par deux vecteurs :

1) La réduction de la taille du terrain fait systématiquement augmenter le prix du m² (report des coûts fixes de raccordement aux réseaux ou liés à la vente par exemple)

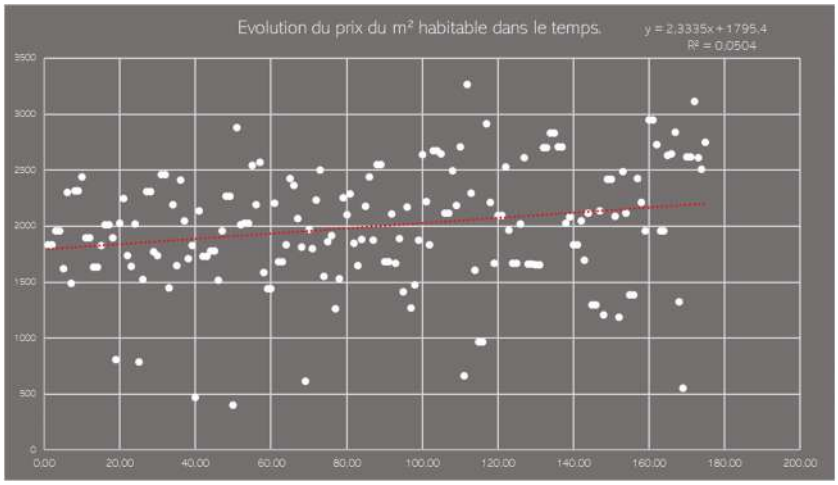
2) L'hypothèse la plus probable est que le marché du foncier sur la commune s'aligne sur le marché de la métropole tourangelle où les prix du foncier ont également fortement augmenté sur la dernière période, plus spécifiquement ceux relatifs aux terrains à bâtir devenus plus rares en première couronne de Tours.

Cette donnée pose la question de la spéculation foncière. Si peu de cas de revente de terrains à bâtir sont observés, quelques opérations entendent confirmer le surenchérissement du prix du foncier, avec des plus-values brutes constatées de +50% en quelques années.

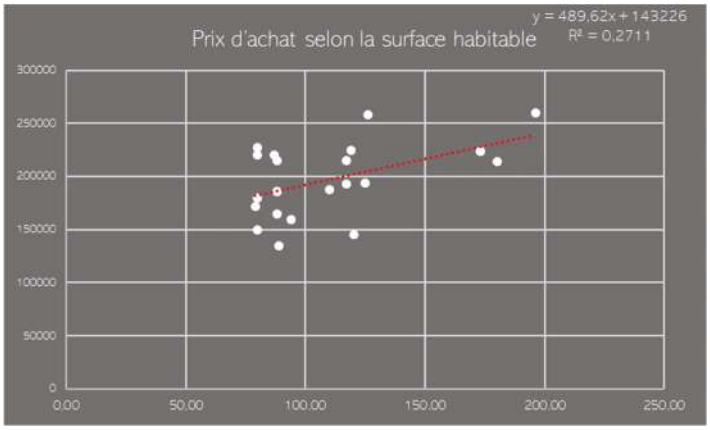
- **L'analyse des dynamiques de ventes immobilières**

En parallèle, le marché de l'immobilier Montois constate de la même façon une hausse tendancielle du prix du m² habitable sur la commune. En effet, entre 2014 et 2020, 175 ventes de maisons sont enregistrées aux abords de la gare (sections cadastrales BW, AY, AX, BT et AW), soit une trentaine par an.

Or, sur ces accords de vente, le prix moyen du m² habitable augmente, de 1800€ au début de la période à plus de 2200 euros en 2020, soit un rythme de progression d'environ +2,30€ /m² à chaque vente. Les secteurs du Bois Joly et de la Vallée de l'Indre sont les plus impactés par cette hausse alors que les abords immédiats de la gare sont moins touchés.

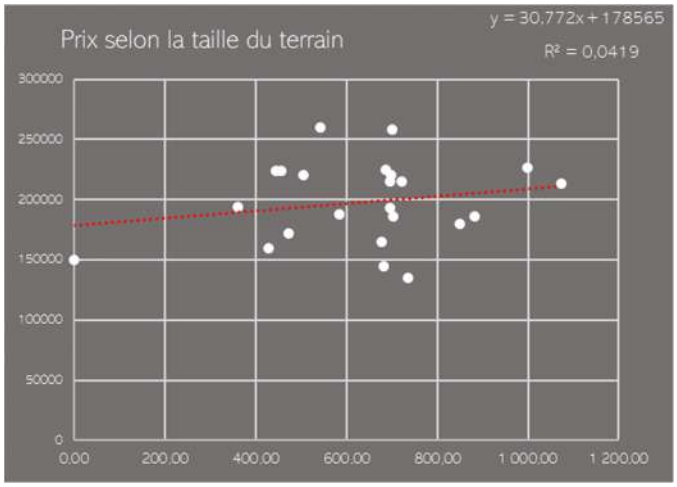


Pour autant, il est intéressant de souligner le fait que la surface (habitable ici), contrairement à celle du terrain nu, si elle reste le principal critère de fixation du prix de vente, laisse également la place à d'autres facteurs.



Parmi ces facteurs, certains ne peuvent pas être mesurés à partir des données utilisées, telles que l'état général du bâti et les besoins en travaux, ainsi que la force de négociation des parties.

Toutefois, il faut noter que la surface de terrain extérieur ne joue qu'un rôle très accessoire, du moment que l'habitation dispose d'un minimum de terrain pour pouvoir conclure la vente et que la localisation est attractive.



2.3.5.4 LE CROISEMENT AVEC LES DOCUMENTS CADRES

Le PLU de Monts approuvé prévoit dans son PADD la production annuelle de 60 logements par an, correspondant à l'objectif politique de développement de la commune. Au regard de la dynamique spontanée observée sur la commune, notamment emmenée par la densification douce responsable de près de 10 logements par an, cet objectif permet d'atteindre une diversification des typologies présentes sur la commune de Monts. En effet, le PADD prévoit une production d'au plus 75% du total de logements sous forme pavillonnaire, en « individuel pur ».

Or il faut constater que d'une part, les dépôts de permis et CU en 2019 et 2020 laisse entrevoir un rattrapage, notamment du fait d'opérations d'ensembles (de la Rauderie, menées par VTH notamment, ainsi que du Servolet).

Deux effets se dégagent donc :

- plus la production de logement par densification spontanée est importante, plus cela contraint les opérations groupées à être plus ambitieux sur la mixité et la densité,

- par ailleurs, plus elle se développe, plus le prix du foncier et de l'immobilier est dérégulé et donc :

  - annonce une commune qui se gentrifie ;

  - crée des distorsions à l'échelle de la métropole (cohésion des territoires) ;

  - reporte à nouveau sur les opérations d'ensemble un éventuel rattrapage sur le prix du logement pour continuer à accueillir une population mixte, dans un effet de cercle vicieux.

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°1

Ce chapitre présente les incidences de la modification sur l'environnement. Dans un premier temps, il précise les objets de la modification ayant une incidence sur l'environnement puis étudie la perspective d'évolution du territoire sans mise en œuvre de la modification

Il s'attache ensuite à :

- *décrire l'état initial de l'environnement par thématique (environnement humain, risques, agriculture, biodiversité, eau, air et climat, sol, patrimoine et paysage) et les principaux enjeux environnementaux = sous chapitre « Etat initial »*
- *décrire et évaluer les effets notables de la modification et présenter les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives notables de la modification sur l'environnement = sous chapitre « Impacts et mesures »*

3.1 Les évolutions du PLU ayant une incidence sur l'environnement

La révision allégée n°1 du PLU porte sur plusieurs objets :

- La réduction d'une protection environnementale sur un boisement en secteur urbain ;

- la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur deux secteurs de densification urbaine ;

- L'évolution du règlement écrit.
  - *Cette évolution du PLU n'a pas d'impact sur l'environnement car elle constitue une évolution règlementaire mineure.*

Ainsi l'étude des incidences environnementales portera essentiellement sur la suppression du boisement protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et la mise en place des OAP de densification.

3.2 L'impact sur les milieux naturels

3.2.1 Sur les sites naturels sensibles environnants

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée au sein et/ou dans un périmètre de 5 km autour de la commune de Monts. Le site Natura 2000 le plus proche est la ZPS n° FR2410012 « VALLEE DE LOIRE D'INDRE ET LOIRE » située à 8,5 km environ du territoire communal de Monts.

Les zones Natura 2000 les plus proches dans un rayon de 5 km sont listées dans le tableau suivant.

Tableau 1. Inventaire des sites Natura 2000 dans un rayon de 5 km

Type	Identité	Description	Distance aux secteurs (en km)	Surface (ha)
ZPS	-	*Aucune site Natura 2000 de type ZPS n'a été identifié*	-	-
ZSC	-	*Aucune site Natura 2000 de type ZSC n'a été identifié*	-	-

N'ayant pas la nécessité d'appliquer des mesures d'évitement et de réduction permettant d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif sur les habitats et/ou espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 le plus proche du territoire communal de Monts (37) : « VALLEE DE LOIRE D'INDRE ET LOIRE », situé à 8,5 km, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Ainsi, le **projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs sur la commune de Monts, tel qu'il est prévu, n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables ayant justifié la désignation des sites Natura 2000**, situés aux abords du territoire communal.

3.2.2 Expertises des secteurs à densifier

3.2.2.1 Secteur de Chantemerle

- **Flore**

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le secteur de Chantemerle. La majorité du secteur se compose d'un habitat fermé à végétation type forestière. Deux stations colonisées par une espèce patrimoniale, le Sceau-de-Salomon (*Polygonatum odoratum*), ont été localisées au niveau de l'habitat principal de Bois mixte (code Eunis : G1.A, code Corine Biotope : 41). L'espèce est déterminante ZNIEFF en Centre-Val-de-Loire. Des plantes exotiques à potentiel invasif ont été relevées sur le secteur : le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive avérée en Centre Val-de-Loire, ainsi que le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) et le laurier palme (*Prunus laurocerasus*) espèces reconnues potentiellement invasives dans la région.

Les enjeux écologiques liés aux habitats varient d'un niveau très faible, concernant les zones imperméabilisées et les passages privés, à un niveau modéré en ce qui concerne l'habitat de bois mixte. L'exécution des inventaires floristiques en période pré-hivernale limite toutefois le diagnostic, la plupart des espèces végétales, notamment annuelles, étant invisibles à cette période.

- **Faune**

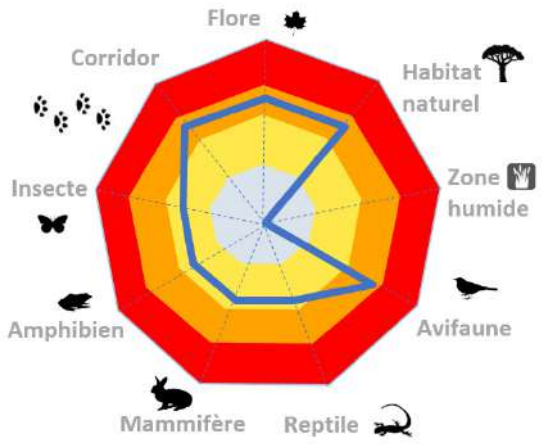
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **modérés** sur le secteur de Chantemerle. En effet, plusieurs espèces d'oiseaux communs protégées et patrimoniales en France ont été observées en train de se nourrir. De plus, le milieu, essentiellement composé de boisements, est un lieu privilégié pour plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, mammifères) susceptibles de se reproduire, se déplacer et se nourrir.

Zone humide

Aucune zone humide n'a été détectée selon les conclusions des critères floristiques et pédologiques.

Continuités écologiques

Un enjeu de conservation est identifié sur le secteur en termes de connectivités écologiques liées à la trame verte (boisés) identifiée par le SRCE mais aussi par le SCOT étant donné que celui-ci se trouve à proximité immédiate de la vallée de l'Indre jugé comme le corridor écologique principal de la commune de Monts. Cet enjeu est évalué comme **modéré**.



Enjeu majeur du secteur :

- Préserver les connectivités écologiques et leurs fonctionnalités pour la faune et la flore remarquable, présentes au sein du secteur et de ses abords immédiats et maintenir une distance tampon à leurs abords.
- Adapter l'aménagement du site en favorisant le maintien de la biodiversité et d'éléments favorisant les continuités écologiques

Figure 11. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

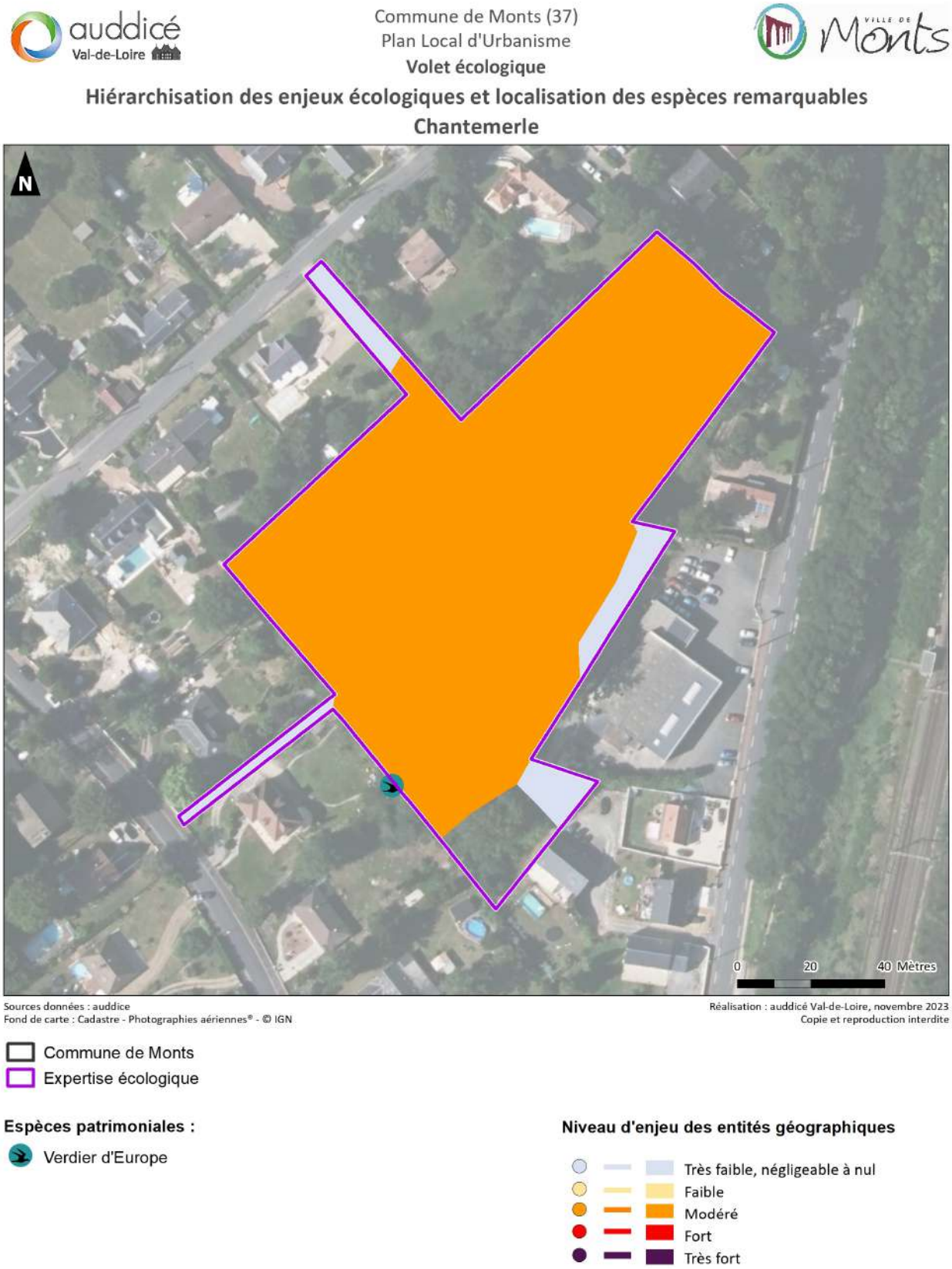


Figure 12. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Chantemerle »

3.2.2.2 Secteur de Vasselières

- **Flore**

Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié sur le secteur des Vasselières.

Cependant, une attention doit être apportée au développement des espèces exotiques envahissantes, tels que le laurier cerise (*Prunus laurocerasus*, espèce invasive potentielle) et la vigne vierge (*Parthenocissus inserta*, invasive avérée dans la région) au niveau des habitats de petit boisement et de haie entretenue.

Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans les secteurs étudiés, les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme **faibles à très faibles** sur ce secteur. Exception faite de l'habitat de petit boisement de chêne, qui constitue un réservoir de biodiversité forestière au sein d'un environnement très anthropisé.

- **Faune**

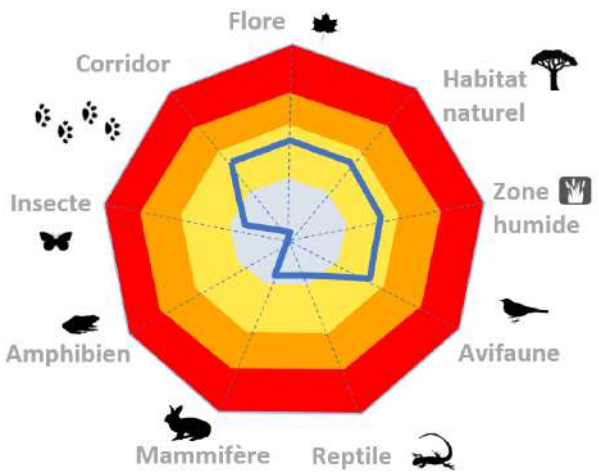
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** voire **très faibles** sur le secteur des Vasselières. En effet, ce secteur est composé de milieux anthropisés en plein secteur urbain non favorable à la fréquentation d'espèces remarquables.

- **Zone humide**

Une petite zone humide de l'ordre de 700m² a été définie selon les conclusions des critères floristiques et pédologiques. Cette dernière n'étant pas soumis au cadre légal de la Loi sur l'Eau, les élus ont pour autant souhaité la préserver et l'intégrer au mieux à ce projet de densification.

- **Continuités écologiques**

Aucun enjeu de conservation n'est identifié sur le secteur « Vasselières » étant donné que celui-ci ne se trouve pas dans des corridors écologiques identifiée par le SRCE. L'enjeu pour ce secteur est évalué comme **faible**.



<u>Enjeu majeur du secteur :</u>

Préserver les connectivités écologiques et leurs fonctionnalités pour la faune et la flore remarquable, présentes au sein du secteur et de ses abords immédiats et maintenir une distance tampon à leurs abords.

Figure 13. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

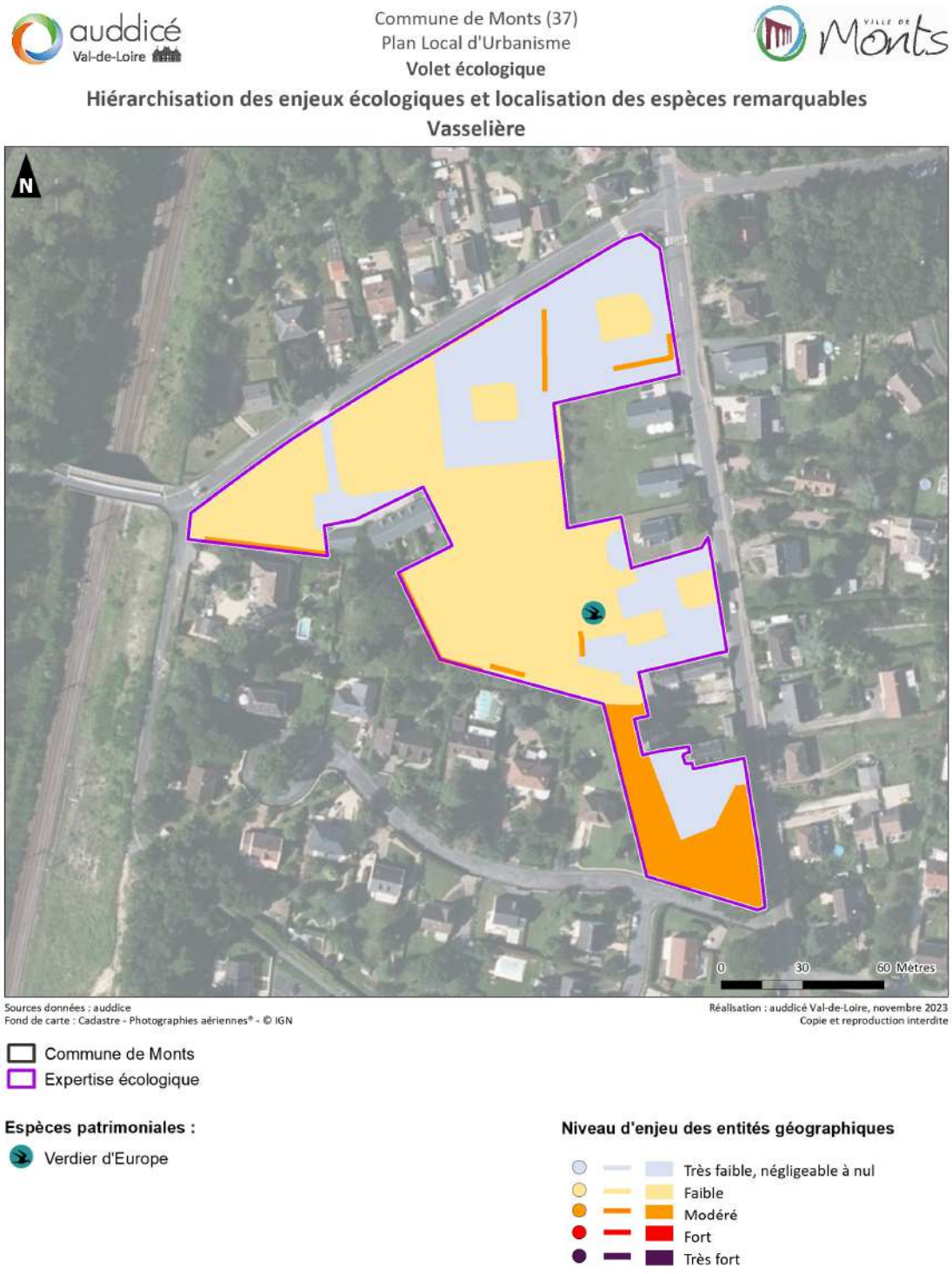


Figure 14. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Vasselières»

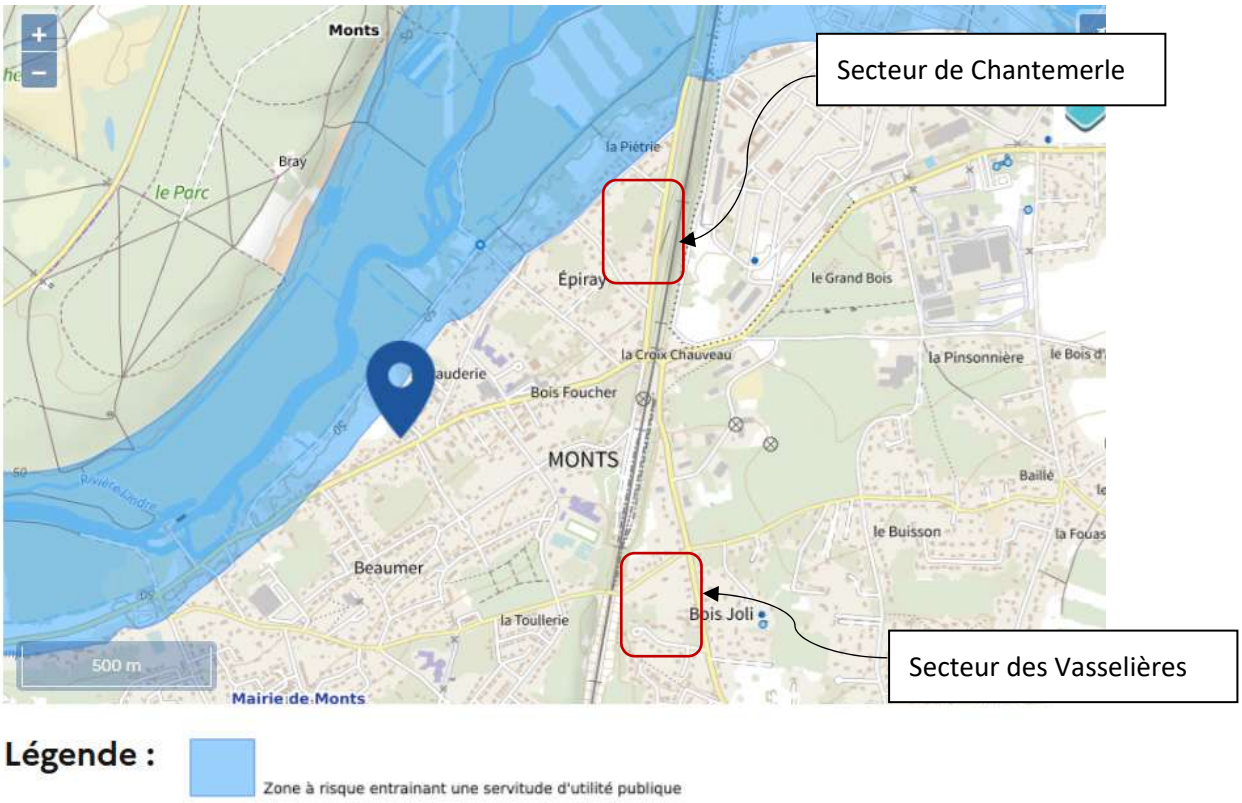
3.3 Les risques

La commune de Monts est concernée par plusieurs risques naturels et technologiques :

- Le risque inondation
- Le risque de mouvement de terrain
- Le risque lié au retrait et gonflement des argiles
- Le risque radon
- Le risque lié au transport de matières dangereuses
- La pollution des sols

3.3.1.1 Le risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation lié au débordement de l'Indre. Elle est ainsi couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Val de l'Indre, en vigueur depuis le 28 avril 2005.



Localisation du risque inondation sur la commune de Monts (sources : géorisques.gouv.fr)

Figure 15. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis du PPRi

Les deux secteurs de projet de densification se situent en dehors du PPRi et ne sont donc pas concernés par le risque inondation. **Ainsi la révision allégée du PLU n'est pas en mesure d'augmenter la vulnérabilité des populations au risque inondation.**

3.3.1.1 Le risque mouvement de terrain

La commune de Monts est concernée par un aléa faible de mouvements de terrain. **Ainsi la révision allégée du PLU n'est pas en mesure d'augmenter la vulnérabilité des populations. Au contraire elle permet de densifier des secteurs sur lesquels l'aléa est faible.**

3.3.1.1 Le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux

Les deux secteurs de projet de Chantemerle et les Vasselières se situent en aléa modéré à fort de retrait et gonflement des sols argileux.

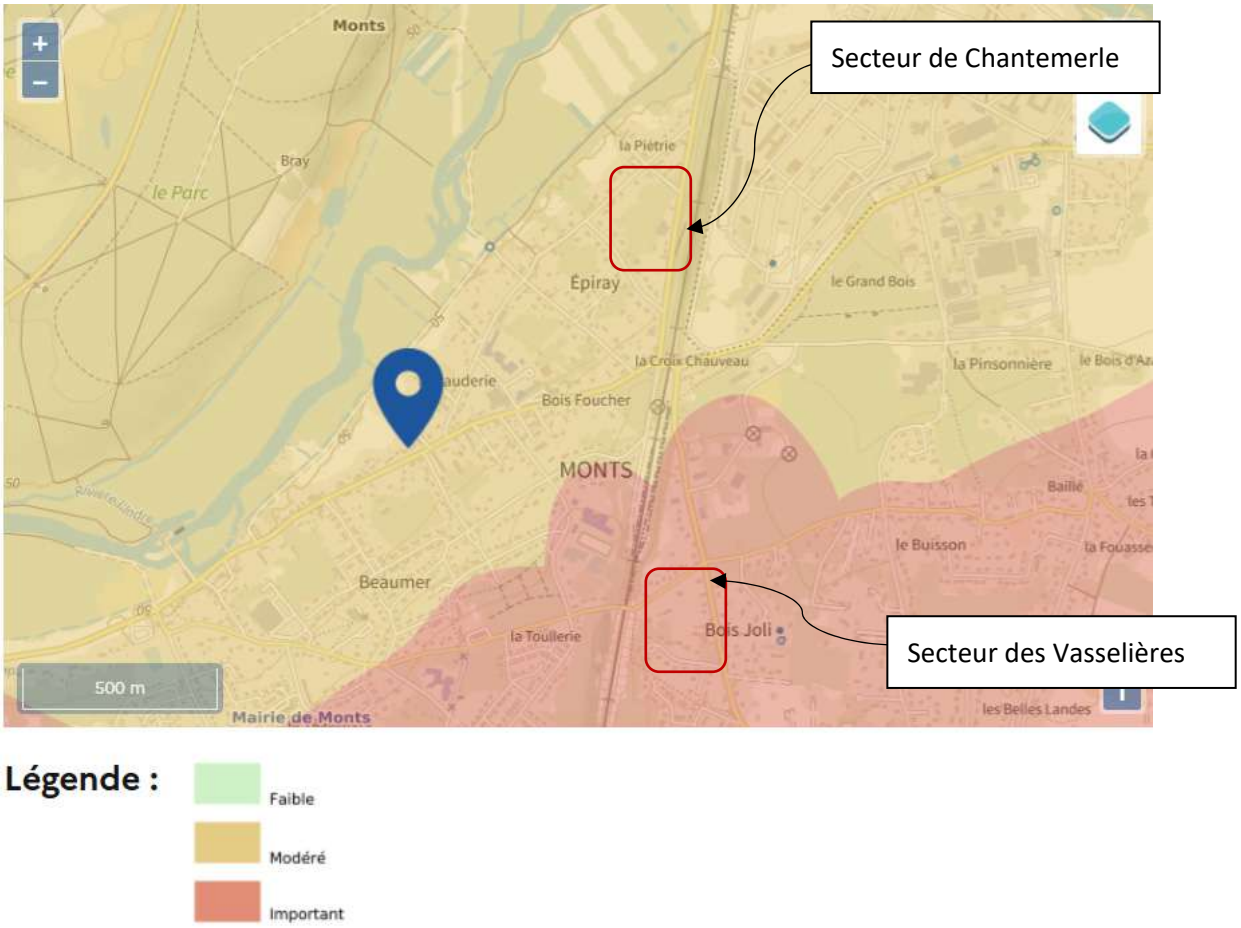
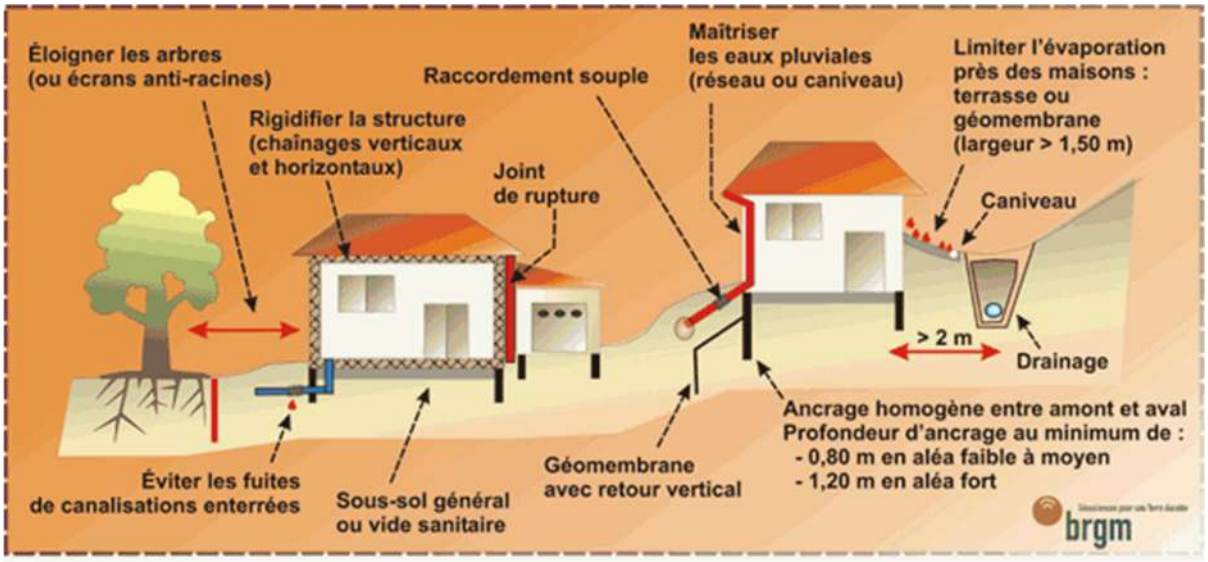


Figure 16. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis de l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

Ce constat devra aboutir à la mise en place de mesures préventives pour la construction. Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.



La mise en application de ces principes peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Ancrage des fondations

En premier lieu, les fondations doivent être suffisamment profondes et ancrées de manière homogène afin de s'affranchir de la zone la plus superficielle du sol, sensible à l'évapotranspiration et donc susceptible de connaître les plus grandes variations de volumes :

- la profondeur d'ancrage doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel. À titre indicatif, on considère qu'elle doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'exposition faible à moyen et 1,20 m en zone d'exposition forte ;
- les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter absolument.

Sous-sol général ou vide sanitaire

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

Chaînages

Afin de résister à la force des mouvements verticaux et horizontaux provoqués par le phénomène de retrait-gonflement, les murs de l'habitation peuvent être renforcés par des chaînages internes horizontaux (haut et bas) et verticaux pour rigidifier la structure du bâtiment.

Joint de rupture

Les éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables (par exemple garages, vérandas, dépendances, etc), doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

Préservation de l'équilibre hydrique du sol

- tout élément de nature à provoquer des **variations saisonnières d'humidité** du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être **le plus éloigné possible** de la construction. On considère en particulier que l'**influence d'un arbre** s'étend jusqu'à une **distance égale à au moins sa hauteur à maturité** ;
- sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de **trottoir périphérique** ou de **géomembrane enterrée**, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation ;
- en cas de **source de chaleur** en sous-sol (chaudière notamment), les **échanges thermiques** à travers les parois doivent être **limités** par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner cette source de chaleur le long des murs intérieurs ;
- enfin, les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords non fragiles (systèmes d'assouplissement) au niveau des points durs.

3.3.1.2 Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
Un cadre réglementaire est actuellement à l'étude en France.
L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé un classement national des communes concernées par le risque radon. Il détermine 3 catégories de faible (1) à important (3). La commune de Chalonnes-sur-Loire est localisée au sein d'une zone de catégorie 3.

Les principaux risques sont l'exposition de la population aux rayonnements ionisants émis par le radon. Ce gaz peut s'accumuler dans certains logements ou autres locaux. Une trop forte inhalation de radon a pour conséquence un risque de développement de cancer du poumon.

La commune de Monts est concernée par un risque faible.

Concernant l'exposition des personnes, des actions existent pour diminuer le risque de concentration au radon :

- Aération des bâtiments :10 minutes par jour, été comme hiver, pour renouveler l'air intérieur ;
- Ventilation des bâtiments, des sous-sols et des vides sanitaires afin d'assurer un balayage d'air efficace et diluer la présence du radon ;
- Amélioration de l'étanchéité des murs et des planchers des bâtiments pour limiter l'entrée du radon.

3.3.1.1 Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune de Monts est concernée par un risque de transport de matières dangereuses via l'axe autoroutier de l'A10. Néanmoins, les deux secteurs de projets se situent à distance de ce dernier. **Ainsi la densification des sites ne présente pas de vulnérabilité supplémentaire de la population.**

Légende :

- Produits chimiques
- Hydrocarbures
- Gaz naturel

Figure 17. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de transport de matières dangereuses

3.3.1.1 Le risque lié aux pollutions des sols

Plusieurs sites pollués sont recensés sur la commune de Monts, mais aucun site ne concerne les secteurs de projet.

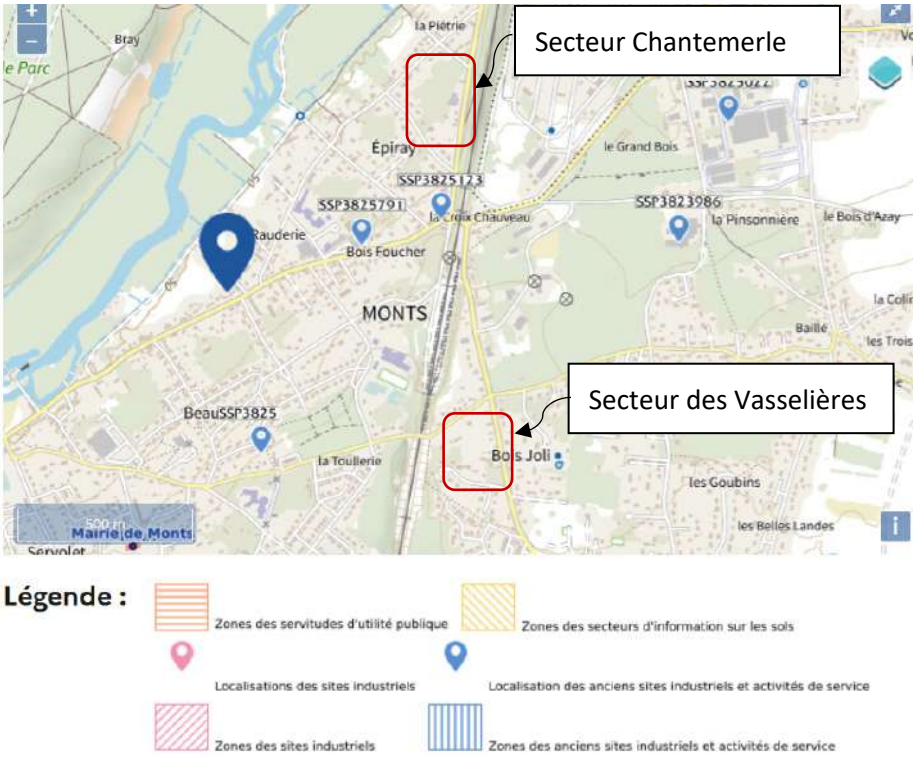


Figure 18. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de pollution des sols

3.4 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Les secteurs de projet se situent en zone U du PLU, et représentent des opportunités de densification du tissu urbain existant permettant ainsi une optimisation du foncier. Ainsi, aucune consommation foncière supplémentaire n'est à prévoir sur le territoire.

Les évolutions du règlement écrit ne sont pas en mesure d'impacter la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

L'impact de la révision allégée du PLU sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune est donc nul.

3.5 Sur le paysage et l'urbanisation

Cette présente révision du PLU aura un impact bénéfique sur l'insertion paysagère des constructions dans l'ensemble des zones compte tenu des évolutions règlementaires mais aussi de la création d'OAP permettant d'encadrer une densification qualitative des sites.

Aucun enjeu majeur n'est identifié sur les secteurs en termes de paysage et de patrimoine. Néanmoins, certains enjeux locaux peuvent être soulignés :

- L'insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant,
- La préservation de la qualité architecturale de la commune,
- Le traitement des espaces publics et paysagers.

Les OAP permettent de répondre à ces enjeux et garantissent une qualité urbaine des opérations.

L'impact de la révision allégée du PLU est donc positif pour le paysage et la qualité urbaine.

3.6 Sur les ressources, équipements et réseaux

La révision allégée du PLU va essentiellement permettre la densification de deux secteurs urbains, déjà desservis par les réseaux.

3.6.1 L'assainissement

Les eaux usées de la commune de Monts sont assainies par la Station d'Epuration de Monts, l'Ormeau Fleury, d'une capacité nominale de 12 000 EH. Actuellement la charge de cette station est estimée à 5 643 EH, et aucune non-conformité n'est recensée. Ainsi cette dernière sera tout à fait en capacité d'accueillir les nouveaux effluents liés aux secteurs de densification déjà connectés au réseau d'assainissement.

3.6.2 La gestion des eaux pluviales

Les OAP des secteurs de projet encouragent à l'utilisation de matériaux perméables évitant ainsi une collecte trop importante des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales devra donc être étudiée lors de l'aménagement de l'opération, qui en vertu de sa superficie devra faire l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.

3.6.3 Les mobilités

3.6.3.1 Les flux routiers

Les accès se feront via des axes existants et configurés pour cette densification. En effet, pour le site de Chantermerle, les accès se feront via la rue des Ecoles et l'Allée de Chantermerle. Pour le secteur de Vasselières, les accès se feront via la Rue de la Vasselières et la Rue des Plaines.

Sur le secteur de Chantermerle c'est une vingtaine de logements qui se construiront, alors que pour le secteur de Vasselières il faudra compter une quinzaine de nouveaux logements. La configuration routière et urbaine permet le développement de ces secteurs et sont en mesure de répondre aux nouveaux flux routiers engendrés.

3.6.3.2 Les transports en commun

Les deux secteurs de densification se situent au nord et au sud de la gare, à seulement quelques mètres, permettant ainsi un accès facile au transport en commune, permettant d'amoindrir les flux routiers. De plus, ils se situent à proximité d'arrêt de bus, permettant notamment de rejoindre l'Agglomération Tourangelle.

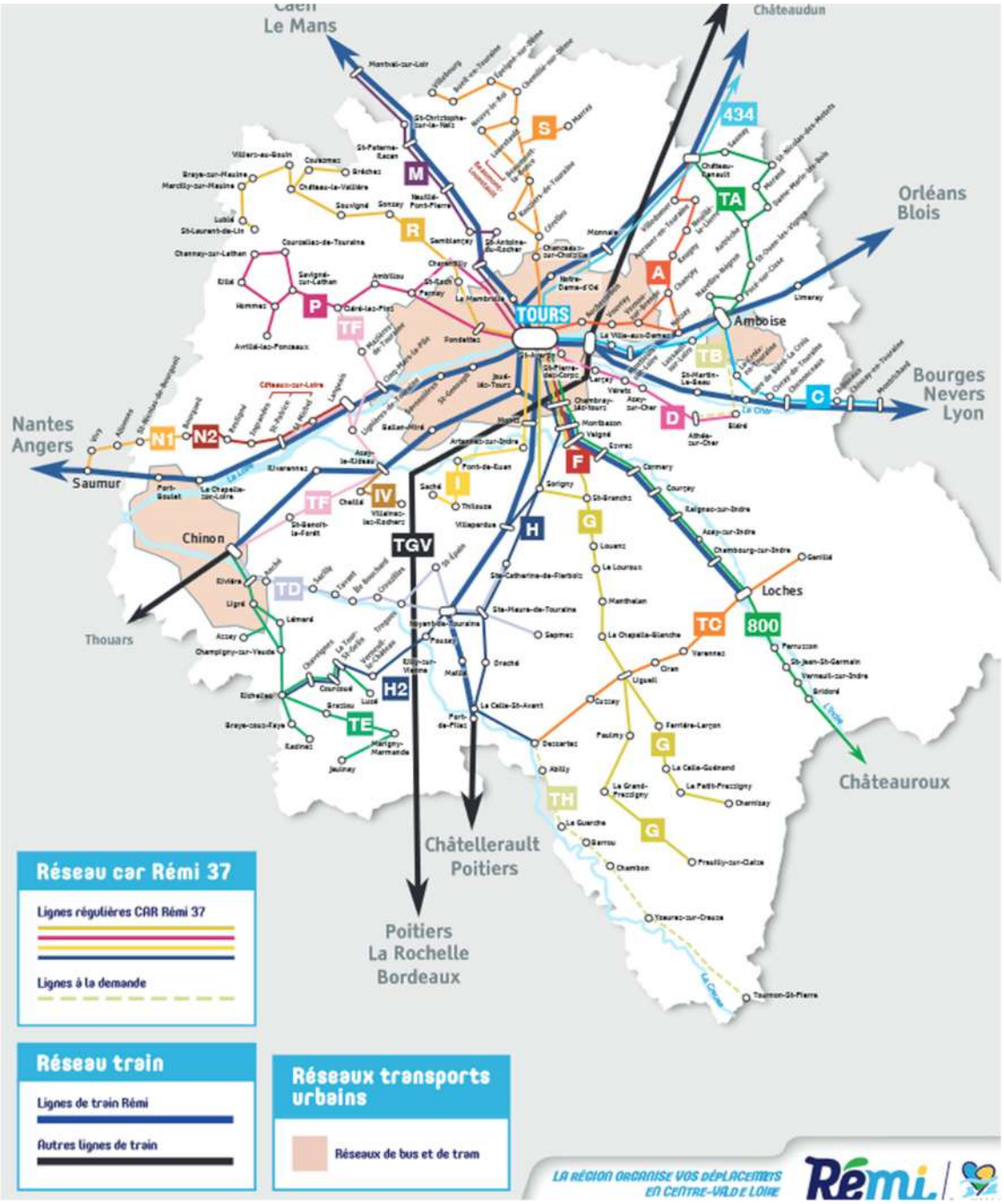


Figure 19. Extrait plan des réseaux de transport en commun – sources : Rémi Centre val de Loire

3.6.3.3 Les mobilités piétonnes

Pour chaque secteur, les OAP prévoient des cheminements piétons permettant d'accéder au bourg, commerces, équipements et transports en commun sans utiliser la voiture. Ainsi les mobilités piétonnes sont favorisées et en lien avec les liaisons déjà existantes.

En conclusion, malgré la réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, cette révision allégée ne démontre pas d'impact négatif sur l'environnement au sens large.

Le boisement voué à être réduit observe un intérêt écologique dans le cadre des continuités écologiques. Cependant, ce dernier n'a pas vocation à disparaitre, il est notamment intégré à l'OAP et donc à l'aménagement du site en vue de maintenir les continuités nord sud.

De plus, cette révision allégée permet principalement de créer deux OAP permettant d'encadrer qualitativement et quantitativement la densification du tissu urbain existant. Cela permet d'éviter de consommer de nouveaux espaces en secteurs agricoles ou naturels.

Les secteurs ont fait l'objet d'expertises écologiques ayant déjà permises d'affiner la qualité des aménagements et d'éviter les impacts.

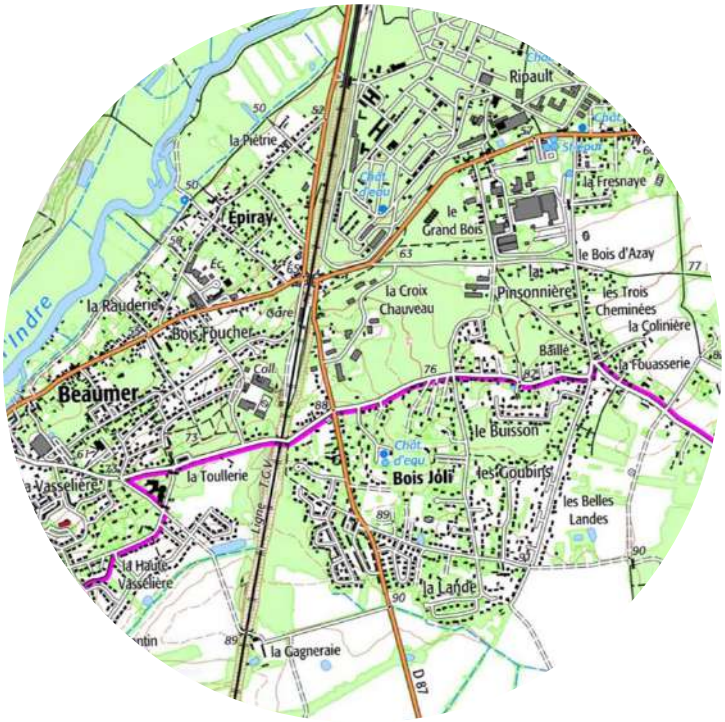
L'aménagement de ces deux secteurs n'est pas en mesure d'impacter l'environnement au sens large.

Les modifications portées au règlement écrit ne sont pas non plus en mesure d'impacter l'environnement.

Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU



Orientation d'Aménagement et de Programmation

Révision du Plan Local d'Urbanisme	Approuvée le 17/12/2019
Modification simplifiée n°1	Approuvée le 17/11/2020
Modification de droit commun n°1	Approuvée le 18/05/2021
Révision allégée n°1	Arrêtée le 24/09/2024

Identification du document

Élément	
Titre du document	Orientations d'Aménagement et de Programmation Révision allégée n°1 du PLU de Monts
Nom du fichier	MONTS_OAP_RA1_A RRET
Version	24-09-2024
Réalisation	Auddicé urbanisme

SOMMAIRE

PARTIE I - PRÉAMBULE 4

PARTIE II - OBJECTIFS ET APPLICATION 6

PARTIE III - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - LES PRINCIPES GÉNÉRAUX 8

PARTIE IV - LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 14

1. SECTEUR DES GIRARDIÈRES 15

2. SECTEUR DU BOIS CANTIN 19

3. SECTEUR DU SERVOLET 21

4. SECTEUR DU BOIS JOLI 24

5. SECTEUR DE CHANTEMERLE 28

6. SECTEUR VASSELIERE 31

PARTIE V - LES OAP À VOCATION MIXTE 34

1. SECTEUR DE LA RAUDERIE 35

_Toc25656777

PARTIE VI - LES OAP À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 39

1. SECTEUR D'ISOPARC 40

2. SECTEUR DE LA PINSONNIÈRE 43

PARTIE VII - LES OAP À VOCATION DE LOISIRS 47

1. SECTEUR DE FAMILY PARK 48

PARTIE I

PRÉAMBULE

Les articles L151-1 et L151-2 du Code de l'urbanisme indiquent que :

« *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.* »

« *Il comprend : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. […]* »

Les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme précisent que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. […]* »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévus aux articles L 151-35 et L151-36.

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Les OAP complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatibles mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le dispose l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager, etc.) **doivent être compatibles avec les principes énoncés.**

Un permis de construire ou un permis d'aménager déposé sur un secteur d'OAP, pourra porter sur le périmètre complet ou sur le périmètre d'une tranche de l'OAP.

Chaque tranche devra respecter le nombre de logements minimum prévu dans l'OAP.

PARTIE II

OBJECTIFS ET APPLICATION

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Monts est organisé en cinq parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation : principes généraux ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation principale d'habitat ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation mixte ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation d'activités économiques ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à vocation de loisirs.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du bourg.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Sur certains secteurs soumis à OAP, des cheminements doux devront permettre de connecter le secteur soit au centre-bourg, soit un autre point d'intérêt à proximité (arrêt de bus, commerces, école, etc.).

Conformément à l'article L.152-1 Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de compatibilité** :

« *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.*

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

PARTIE III

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LES PRINCIPES GÉNÉRAUX

1.1 CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR

INSERTION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

DENSITE URBAINE, MIXITE ET ECONOMIE DU SOL

Les opérations nouvelles à dominante habitat concourent à satisfaire l'**objectif minimum de densité de 15 logements à l'hectare**. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

De plus, dans un objectif de mixité sociale, les OAP visent un objectif minimum de **21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement à dominante habitat**.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisées dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle, commerciale, d'équipements, compatibles avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité en typologie d'habitat et en formes architecturales, ainsi qu'en fonctions urbaines.

ESPACES PUBLICS

En fonction des secteurs, des espaces publics pourront être aménagés. Ils chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu aux alentours et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.

1.2 ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES À LA TRAME VIAIRE

RACCORDEMENT SUR LE MAILLAGE EXISTANT

La trame viaire projetée représente les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, etc.) sont respectés.

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 prise en compte dans le cadre du règlement du PLU.

Ainsi des places de stationnement sont 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 le 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.

CHEMINEMENTS DOUX

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle de la commune de Monts, permettant à la fois les circulations vers les deux centralités et les circulations transversales.

ENTRÉES DE BOURG

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de ville.

1.3 ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

TRAME HYDRAULIQUE

La trame des zones humides, des mares et des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisés, le maintien ou la création de noues paysagères à haute valeur écologique permettant d'accueillir des espèces patrimoniales. Il en va de même pour la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. Ainsi, cette gestion de l'eau doit permettre de préserver et de conforter les parcours paysagers et les continuités (trame verte urbaine) au sein de l'opération.

TRAME VEGETALE

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du centre-ville.

Les boisements, les haies ou les espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation écologique et paysagère avec la mise en place de milieux équivalents dans des sites cohérents avec la trame verte et bleue.

Les espèces végétales sélectionnées devront être d'origine locale, indigène et adaptées (sols, hygrométrie, etc.). De plus, les plantes invasives réglementées seront interdites ainsi que les espèces invasives avérées dans la Région.

1.4 LEGENDES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

DESSERTE ET CIRCULATION

- Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Voirie à restructurer

ORGANISATION DU SECTEUR

- Zone à vocation principale d'habitat
- Zone à vocation principale d'habitat : objectif O voiture
- Zone à vocation principale d'habitat - logements intermédairies et/ou collectifs
- Zone dédiée à la gestion des eaux pluviales
- Zone à vocation d'équipements

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Espace boisé à conserver
- Espace vert à aménager
- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer

OAP A VOCATION MIXTE

DESSERTE ET CIRCULATION

- Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Voirie à restructurer
- Carrefour à aménager pour sécuriser les traversées piétonnes

ORGANISATION DU SECTEUR

- Zone de densification à vocation d'habitat
- Zone à vocation principale d'habitat : ogements individuels et intermédiaires
- Zone dédiée au stationnement
- Projet VTH en cours
- Zone à vocation d'équipements

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Espace boisé à conserver
- Frange paysagère à créer

OAP A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

DESSERTE ET CIRCULATION

- Accès véhicules *(emprise et emplacement à titre indicatif)*
- Liaison douce *(tracé et emprise à titre indicatif)*
- Voirie à restructurer

ORGANISATION DU SECTEUR

- Zone à vocation d'activités économiques

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer

OAP A VOCATION DE LOISIRS

ORGANISATION DU SECTEUR

- Zone à vocation de loisirs
- Merlon de protection phonique
- Zone dédiée au stationnement

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

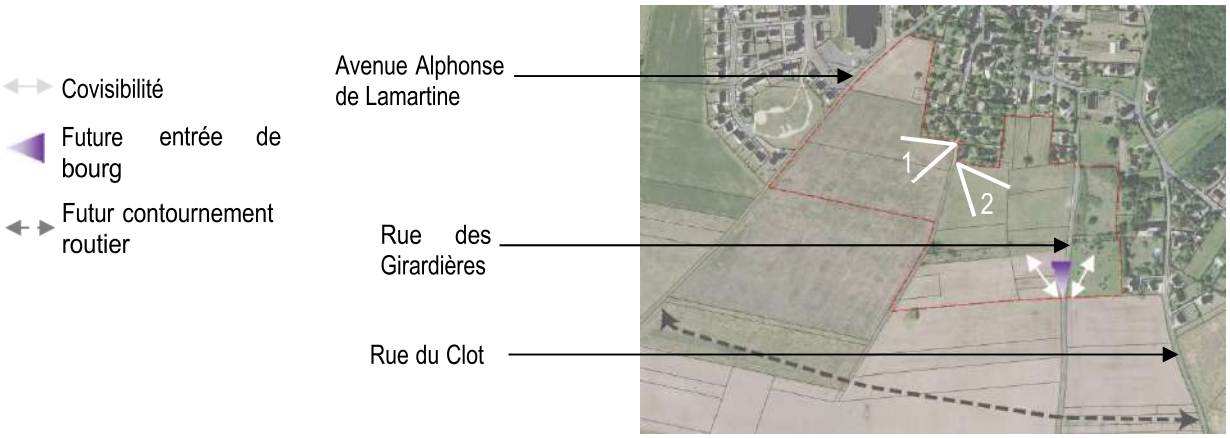
- Frange paysagère à conserver

PARTIE IV

LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1. SECTEUR DES GIRARDIÈRES

Contexte



Localisation

Le secteur des Girardières est situé au sud du vieux bourg. Il est situé en limite de l'enveloppe urbaine.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. Le gymnase des Hautes Varennes et des logements collectifs sont également présents au nord du secteur.

Le site est actuellement desservi par des sentiers agricoles au nord, la rue des Girardières et la rue du Clot à l'est.

Caractéristiques physiques et environnementales

La localisation du site en entrée de ville le rend particulièrement visible depuis les voies de circulation au sud. Il est également en léger surplomb et en pente légère vers l'ouest.

Objectifs

- La constitution d'un espace de transition entre les espaces urbains situés au nord et les espaces naturels et agricoles situés au sud ;
- Le maillage du réseau de voies automobiles et de cheminements piétonniers/cyclables sur l'ensemble du secteur et en lien avec le réseau viaire existant ;
- La réalisation d'un équipement (exemple : nouvelle école) au nord-ouest du site ;
- La requalification de la rue des Girardières à l'est du secteur, principal accès au futur quartier depuis le nord de la commune ;
- La réduction de la place et de l'usage de la voiture au profit des autres modes de transports ;
- L'aménagement d'un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement ;
- La contribution à la mixité sociale et générationnelle de la Ville ;
- Le développement d'un programme varié en typologie de logement à coût maitrisé ;
- La mise en place d'une trame verte comme un élément structurant du quartier, par le renforcement des continuités paysagères et écologiques reliant les espaces agricoles et naturels voisins ;
- L'aménagement des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et accueil de la population (aire de jeux, espace de détente) ;
- La conception d'espaces et bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique ;
- La bonne intégration visuelle et paysagère des constructions.

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel et intermédiaire et/ou collectif. La typologie des logements sera variée avec environ 60% de logements individuels et environ 40% d'intermédiaires et/ou collectifs.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

L'organisation de la desserte et des déplacements

Le site devra comporter des aménagements qui inciteront les habitants et visiteurs à utiliser la voiture le moins possible : aire de stationnement mutualisé, maillage dense de cheminements doux, aires de stationnement sécurisées pour lesvélos, etc.

Afin de réduire la place de la voiture dans les ilots d'habitat intermédiaire et/ou collectif et dans les ilots mixtes, les aires de stationnement automobile seront aménagées en ouvrage.

L'impasse des Champs Perrons restera en impasse. Une liaison douce connectera l'impasse avec la trame viaire du secteur.

La rue des Girardières, voie d'accès principale au site, devra être requalifiée et redimensionnée.

Un accès futur sera prévu vers l'est pour se connecter à terme sur la route de Sorigny. Dans ce cadre, une étude de faisabilité sera réalisée pour créer un contournement routier au sud du secteur des Girardières.

Une trame verte qui préserve la biodiversité et intègre le quartier dans son environnement

De vastes espaces verts seront créés notamment au cœur des ilots renfermant une végétation diversifiée. Chaque espace vert sera aménagé en tenant compte des spécificités du site qu'il occupe et de son environnement immédiat.

L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.

Des espaces et des constructions adaptés au site

L'implantation et l'orientation des constructions devront permettre d'optimiser les apports solaires et de réduire les déperditions thermiques en tenant compte des caractéristiques du site et des conditions climatiques.

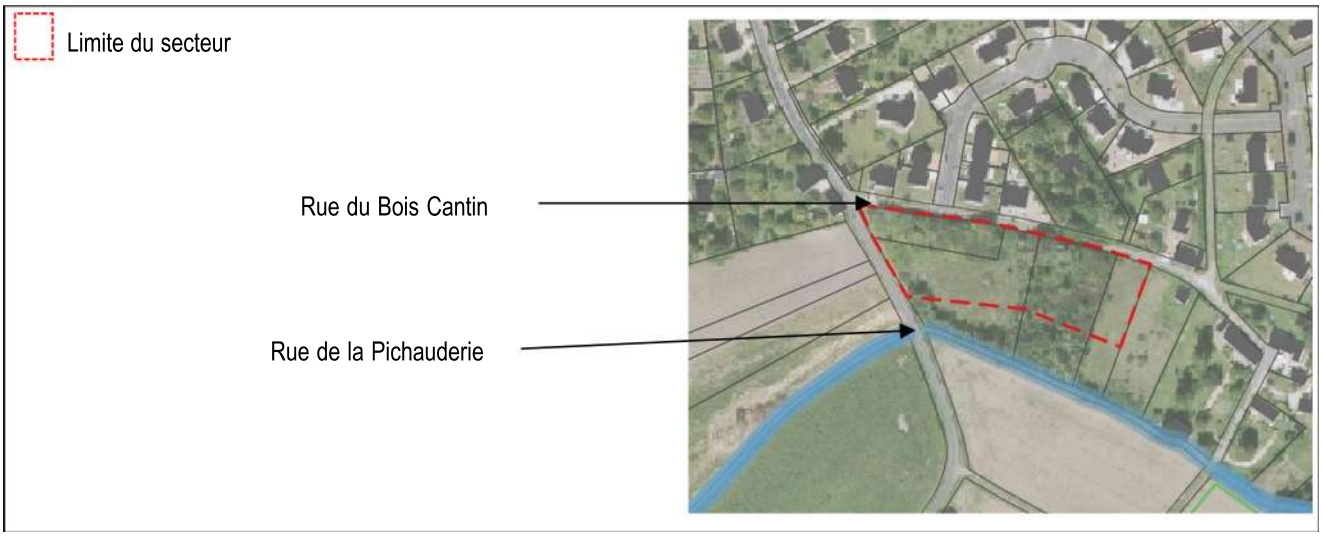
Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
12,1 hectares dont 0,9 hectare dédié à la réalisation d'un équipement	168	35

Zone 2AU
Zone 2AU

2. SECTEUR DU BOIS CANTIN

Contexte



Localisation

Le secteur du Bois Cantin est situé au sud du bourg de Monts, à mi-chemin entre la gare et le vieux bourg. Il est situé en limite de l'enveloppe urbaine.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est situé en bordure d'espaces agricoles, au nord du vallon du Peu.

Objectifs

- L'intégration du projet au tissu urbain alentour ;
- La bonne intégration visuelle et paysagère des constructions ;
- La connexion du secteur au réseau viaire existant.

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Le bâti respectera les proportions et implantations des habitations environnantes.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

L'organisation de la desserte et des déplacements

Un accès sera créé depuis la rue du Bois Cantin. Cette dernière devra être restructurée en conséquence pour accueillir ce nouveau projet. Les accès aux lots devront être mutualisés avec la mise en place d'une place de retournement.

Un cheminement doux sera créé en limite nord pour rejoindre le lotissement de bois Cantin.

L'insertion paysagère et environnementale

Des haies ou trames paysagères seront créées sur la frange sud et ouest du secteur afin d'intégrer les constructions et gérer la transition avec l'espace agricole.

L'aménagement du secteur devra intégrer la gestion des eaux pluviales.

La visibilité

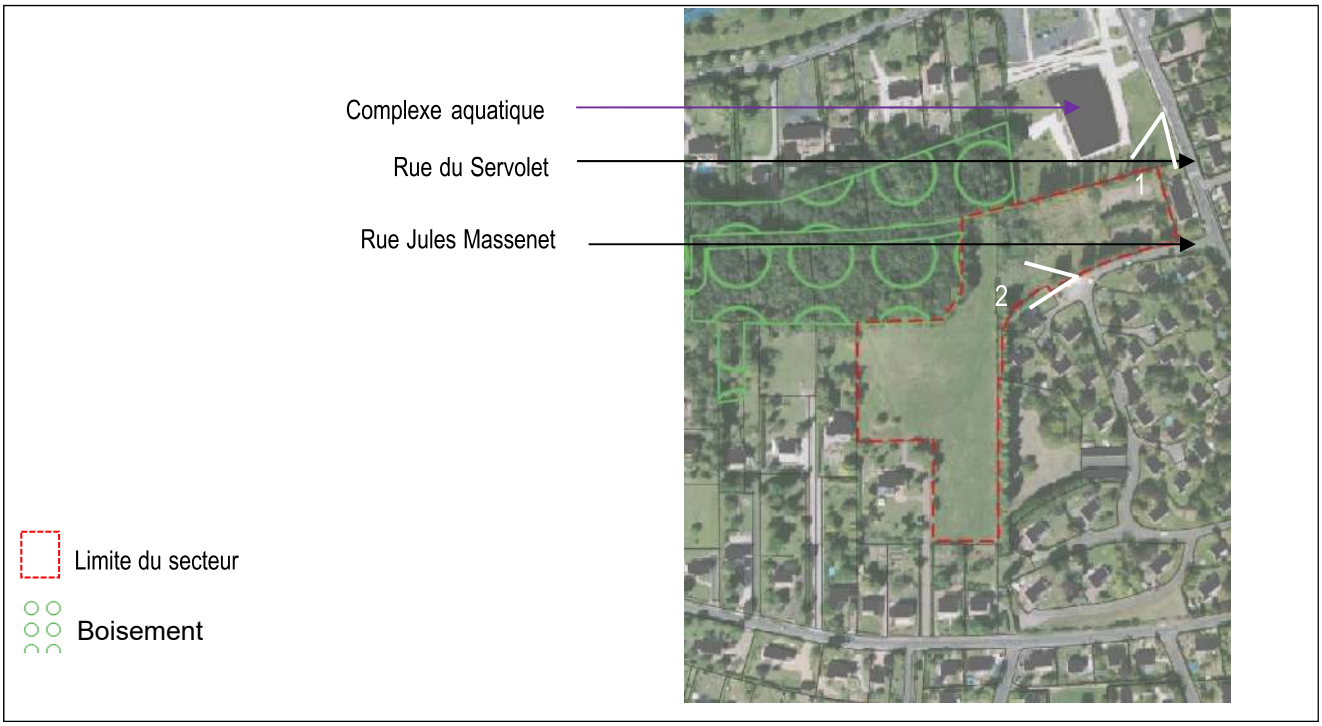
Un retrait de 3 mètres devra être respecté le long de la rue de la Pichauderie pour améliorer la visibilité du carrefour avec la rue du Bois Cantin.

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
0,6 hectare	9	/

3. SECTEUR DU SERVOLET

Contexte



Localisation

Le secteur du Servolet est situé dans le centre-ville à proximité des équipements publics (mairie, piscine, etc.).

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. On trouve également de nombreux équipements et des commerces de proximité.

Le site longe ponctuellement la rue Jules Massenet et la rue du Servolet.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est à proximité d'un boisement et il est plat. La piscine se situe légèrement en contrebas du secteur, derrière une haie marquant le coteau.

Objectifs

- L'intégration du projet au tissu urbain alentour ;
- La connexion du secteur au réseau viaire existant.

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Le bâti respectera les proportions et implantations des habitations environnantes.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

L'organisation de la desserte et des déplacements

Un accès sera créé depuis la rue J. Massenet.

Les lots seront desservis par la voirie à créer.

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.

L'insertion paysagère et environnementale

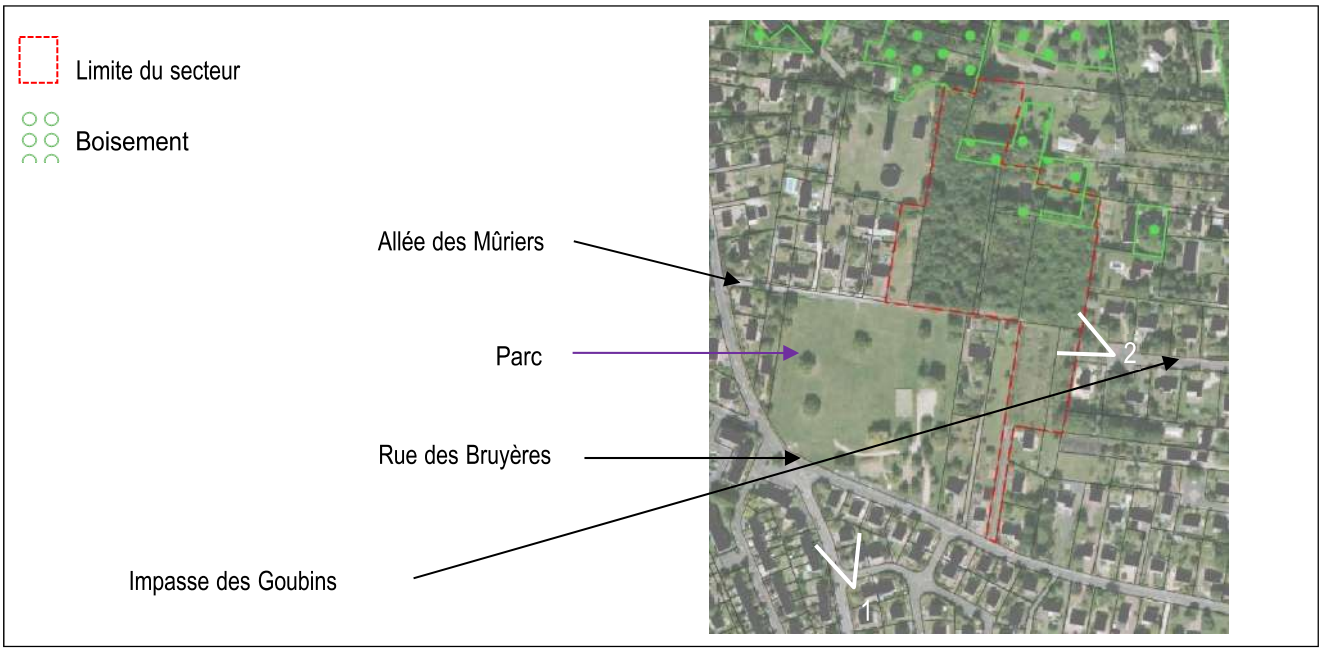
Préservation de l'espace boisé classé et de la haie soulignant le coteau. Celle-ci pourra être supprimée ponctuellement pour permettre la desserte piétonne du site.

Programmation de l'aménagement

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

4. SECTEUR DU BOIS JOLI

Contexte



Localisation

Le secteur du Bois Joli se situe au sud du bourg, à 1,5 km de la gare de Monts et des commerces présents à proximité.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est à proximité du parc qui se situe entre la rue des Bruyères et l'Allée des Mûriers. Les parcelles aux alentours présentent de nombreux boisements qui permettent de marquer la séparation des propriétés et couper les vues.

Objectifs

- L'aménagement d'un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement ;
- Une priorité donnée aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- La préservation de l'espace boisé.

Principes d'aménagement

L'emprise de l'OAP est concernée par un périmètre d'attente encadré par le L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Cette servitude, instaurée pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU en Conseil Municipal, consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0m².

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Les typologies de bâti devront contribuer à la mixité sociale et intergénérationnelle de la ville. Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement, avec des formes architecturales homogènes, pouvant être innovantes. L'aménagement du secteur visera la construction de bâtiments passifs ou à énergie positive, exploitant au mieux les apports solaires et les inerties thermiques. Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié.

L'opération pourra comprendre une zone dédiée à de l'habitat participatif.

La typologie des logements sera variée avec environ 1/3 de logements collectifs et intermédiaires et environ 2/3 de logements individuels. La typologie des logements devra répondre aux besoins du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre notamment l'orientation n°2 : « *Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins* ».

L'organisation de la desserte et des déplacements

Un accès automobile sera créé depuis la rue des Bruyères. Un deuxième accès sera créé depuis l'impasse des Goubins de préférence pour les cheminements doux.

Aucun accès automobile ne sera créé par l'allée des Mûriers. Il s'agira uniquement d'un cheminement doux qui rejoindra l'impasse des Goudins puis le nord du site afin de rejoindre à terme la rue du Buisson.

L'aménagement du secteur devra permettre de réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes de déplacement. Ainsi, l'opération comprendra divers aménagements incitant les habitants et visiteurs à limiter l'usage de la voiture (aire de stationnement mutualisé, aire de stationnement sécurisé pour les vélos, etc.).

Afin de réduire la place de la voiture dans les ilots d'habitat collectif et dans les ilots mixtes, les aires de stationnement automobile seront aménagées en ouvrage.

Les dispositions relatives à l'organisation de la desserte et des déplacements, initialement prévues par le PLU, sont suspendues. Ces dispositions feront l'objet d'une nouvelle évaluation dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

L'insertion paysagère et environnementale

Les espaces verts aménagés devront faire l'objet d'une gestion écologique différenciée, sans pesticides.

L'aménagement du secteur devra prévoir des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et espaces de détente. La trame végétale du secteur devra représenter un élément structurant du quartier en préservant le patrimoine naturel existant et en renforçant les continuités paysagères. Des franges paysagères seront créées le long des parcelles habitées riveraines.

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront uniquement végétales.

Une attention particulière sera portée pour limiter les nuisances sonores des équipements liés aux constructions (pompe à chaleur, etc.).

Programmation de l'aménagement

Surface totale (hectares)	Nombre minimum de logements	Dont minimum de logements sociaux
2,9 hectares	49	10

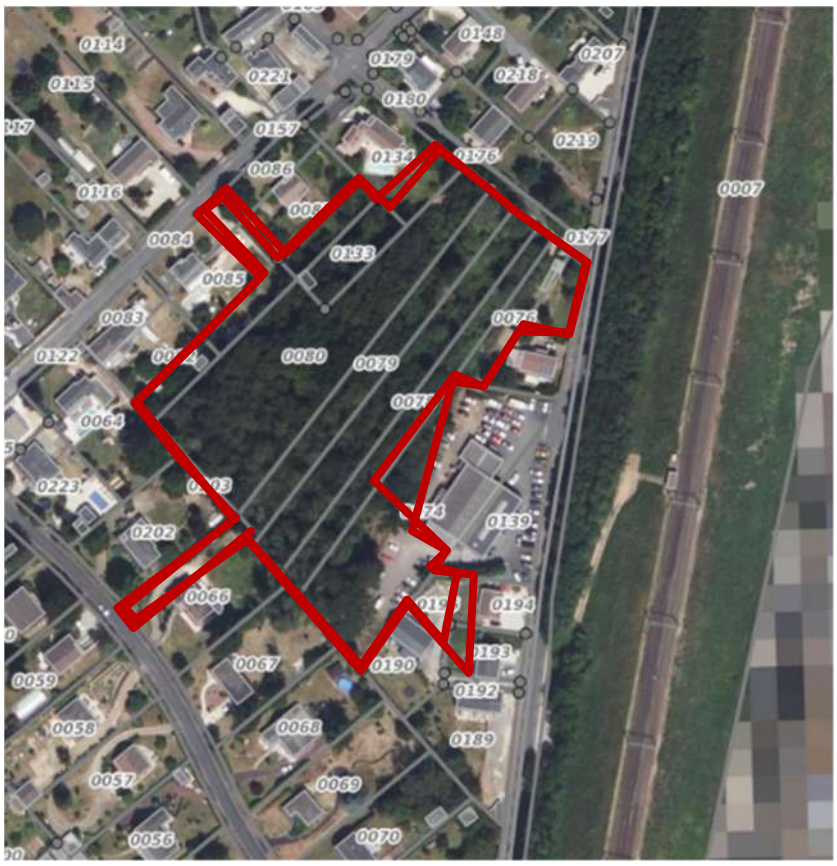
Le nombre et les caractéristiques des logements, susceptibles d'être réalisés dans le cadre de l'OAP n°4 Bois Joli, seront redéfinis dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

5. SECTEUR CHANTEMERLE

Contexte

Localisation

Le secteur de Chantemerle se situe au Nord du bourg, entre la Rue Joseph Delaville Leroux, la Rue des Ecoles, Allée de Chantemerle, et la rue du Viaduc, à proximité de la voie ferrée.



Caractéristiques urbaines

Le secteur se situe au nord du bourg de Monts. Il s'agit d'un cœur d'îlot boisé, constitués par les fonds de jardins des habitations se situant le long des Rues des Ecoles, Joseph Delaville le Roulx, et Allée Chantemerle.

Une carrosserie automobile se situe sur le secteur Est du site. Cette dernière n'est pas répertoriée comme site présentant une pollution des sols.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur recense un boisement en cœur d'îlot présentant quelques enjeux environnementaux notamment pour les connexions écologiques et l'avifaune.

Objectifs

- - Densifier en cœur d'îlot ;
- - préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- - préserver une zone tampon entre l'activité et les habitats ;
- - organiser le nouveau quartier autour d'un espace public partagé et végétalisé ;
- - créer des accès allée Chantemerle et rue des Ecoles ;
- - ne pas autoriser d'accès rue du Viaduc ;
- - mailler le secteur du nord au sud par un accès aux modes doux rue Joseph Delaville le Roulx.

Principes d'aménagement

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

L'urbanisation du secteur se fera en préservant la trame paysagère dans une bande tampon suffisante à l'est, permettant d'isoler visuellement l'activité de carrosserie, ainsi que de se protéger des potentielles nuisances sonores de celle-ci. L'ensemble des aménagements paysagers participera au cadre de vie qualitatif du quartier en gérant les interfaces et les co-visibilités avec les logements existants afin de préserver l'intimité de chacun.

Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il conviendra de réfléchir à un projet d'ensemble, permettant l'intégration des formes urbaines en présence : autant que possible, éviter les vues directes sur les jardins mitoyens, favoriser des accroches jardin/jardin. Une attention particulière sera portée sur l'accessibilité des logements à tous ainsi qu'à leur capacité à disposer d'un espace extérieur privatif suffisant (jardin, balcon, terrasse…).

Les nouvelles constructions s'organiseront et s'implanteront autour d'une nouvelle centralité à créer. Cette centralité pourra se traduire par une placette permettant la mutualisation des stationnements sans créer de grande nappe de parking imperméable pour autant. La place du piéton doit être au cœur du projet, permettant de reléguer la voiture au second plan.

L'accent pourra être mis sur le développement durable en permettant des formes architecturales innovantes, intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, une réflexion sur les orientations stratégiques, des systèmes de récupération d'eaux pluviales… tout en s'intégrant au contexte, sans imiter une architecture étrangère à la région. Les espaces publics participeront également à ce volet par leur végétalisation ainsi que par l'utilisation de matériaux perméables limitant l'artificialisation des sols.

La logique de mutualisation sera inhérente au projet : une réflexion sera attendue sur des composteurs collectifs, des points de collecte uniques, etc.

Desserte, mobilité et réseaux

En termes de desserte, il conviendra de réfléchir à une logique de voiries en sens unique desservant des poches de stationnement tout en prévoyant les espaces nécessaires pour les zones de retournement. Celles-ci seront traitées avec soin, dans des matériaux perméables, permettant de favoriser la récupération des eaux pluviales. Un réseau dédié aux modes actifs trouvera son accroche rue Joseph Delaville le Roulx et maillera le quartier du nord au sud, en parcourant préférentiellement la zone tampon arborée à l'est. Une connexion est-ouest via la rue du Viaduc peut être possible également.

Programmation de l'aménagement

- - Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 20 logements par hectare sur la globalité du secteur
- -Favoriser la mixité typologique et générationnelle en développant notamment le logement intermédiaire, tout en permettant du collectif (type R+1+combles maximum) et ponctuellement du logement individuel

OAP Chantemerle
Commune de Monts

Légende

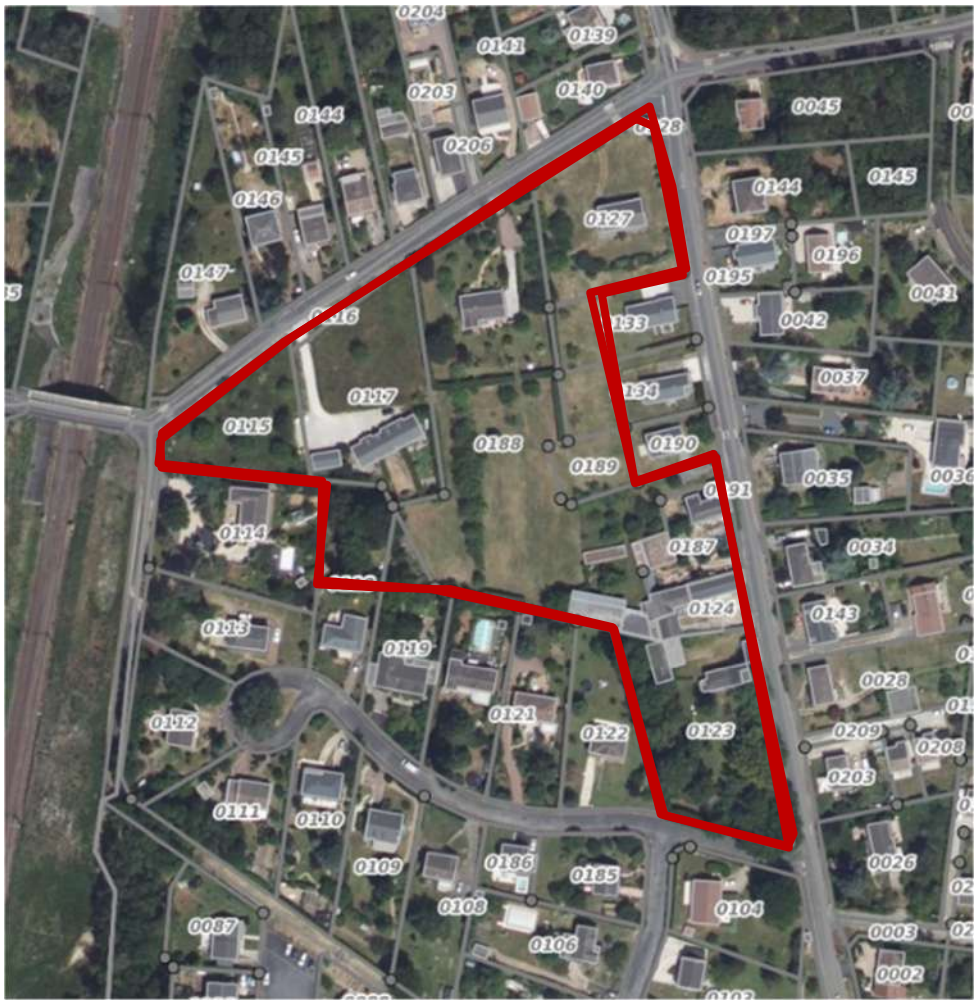
- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Accès véhicule interdit
- Maillage pour les modes actifs à créer sur l'ensemble du périmètre
- Frange arborée à préserver afin de maintenir une zone tampon avec la zone d'activité

6. SECTEUR VASSELIERE

Contexte

Localisation

Le secteur Vasselière se situe au Sud Est du Bourg, bordé par la Rude de la Vasselière, la Rue de la Plaine et la Rue du Bois Joli, à l'est de la voie ferrée.



Caractéristiques urbaines

Tout comme le secteur de Chantemerle, le secteur des Vasselières se compose de fond de jardin formant un cœur d'îlot vert. Il est bordé par trois voiries, dont deux principales, la Rue de la Vasselières et la Rue de la Plaine, et une voirie secondaire en impasse.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur recense un boisement au Sud Est de l'opération qui est à préserver et un secteur de zone humide à préserver. Il présente quelques enjeux en termes de connexions écologiques.

Objectifs

- - Optimiser et densifier les arrières de jardin ;
- - préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- - préserver les éléments écologiques présentant une sensibilité ;
- - créer des accès rue de la Plaine et rue de la Vasselières ;
- - créer un réseau de placettes ;
- - mailler le secteur dans son ensemble par un réseau de modes doux.

Principes d'aménagement

Qualité urbaine, paysagère et environnementale

L'urbanisation du secteur se fera en préservant la trame paysagère existante au sud, et, en créant une frange arborée le long de la rue de la Vasselières. L'ensemble des aménagements paysagers participera au cadre de vie qualitatif du quartier en gérant les interfaces afin de préserver l'intimité des habitats.

Le site présente un contexte hétéroclite fait d'habitats individuels récents et de bâtis anciens plus ou moins dégradés. Dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur, il conviendra de réfléchir à un projet d'ensemble, permettant l'intégration des formes urbaines en présence, tout en s'inspirant du tissu ancien (organisation autour de cours). Les éléments bâtis anciens seront à préserver autant que faire se peut, si leur état structurel le permet. Des accroches qualitatives seront à organiser autour des placettes. Des accroches perpendiculaires à la voirie seront à privilégier rue de la Plaine.

L'accent pourra être mis sur le développement durable en permettant des formes architecturales innovantes, intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, une réflexion pour des orientations stratégiques, des systèmes de récupération d'eaux pluviales… tout en s'intégrant au contexte, sans imiter une architecture étrangère à la région. Les espaces publics participeront également à ce volet par leur végétalisation ainsi que par l'utilisation de matériaux perméables limitant l'artificialisation des sols.

La logique de mutualisation sera inhérente au projet : une réflexion sera attendue sur des composteurs collectifs, des points de collecte uniques, etc.

Desserte, mobilité et réseaux

En termes de desserte, il conviendra de réfléchir à une logique de voirie en impasses desservant des placettes. Celles-ci seront traitées avec soin, dans des matériaux perméables, permettant de favoriser la récupération des eaux pluviales. Un réseau dédié aux modes actifs maillera l'ensemble du périmètre en pensant notamment au lien avec la gare à l'ouest et le secteur Bois Joli à l'est.

Programmation de l'aménagement

- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 25 logements par hectare sur la globalité du secteur
- Favoriser un épannelage des constructions en promouvant des gabarits plus hauts rue de la Plaine et rue de la Vasselières (type R+1+combles) et des formes urbaines moins denses (type intermédiaires/groupés et individuels) au cœur du site. Ces différentes typologies favoriseront une vraie mixité sociale et intergénérationnelle.

OAP Vasselière
Commune de Monts

Légende

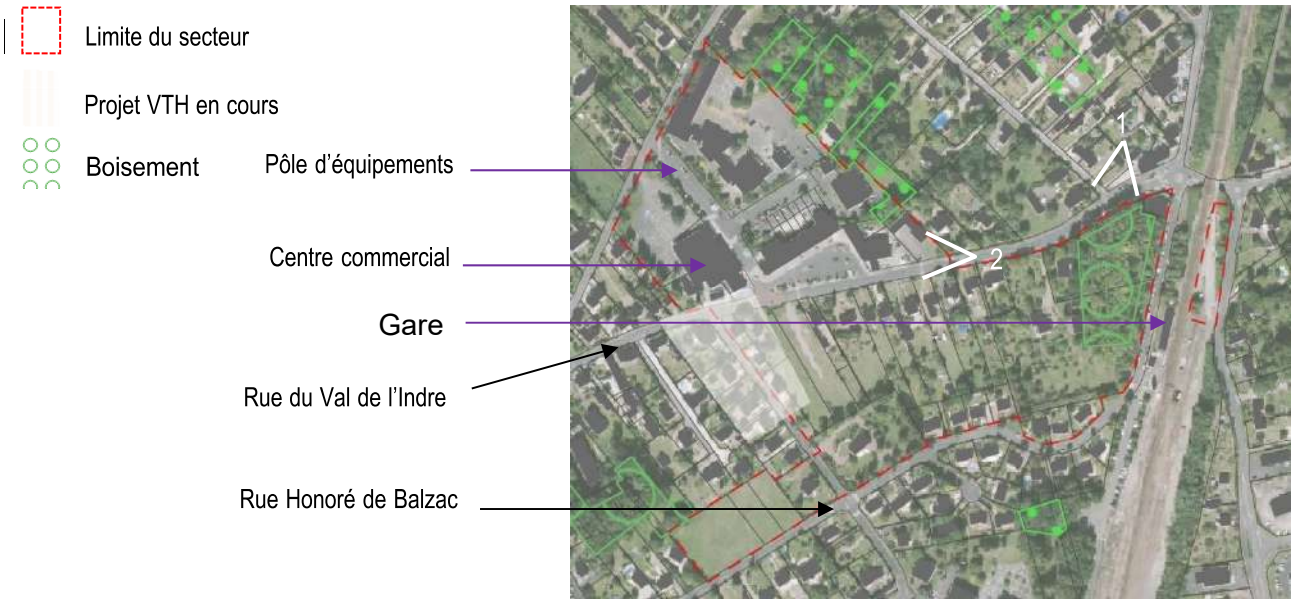
- Périmètre de l'OAP
- Bâtiments à intégrer dans la réflexion d'ensemble (réhabilitation, démolition pour partie…)
- Bâtiments à préserver si leur état structurel le permet
- Principe d'accès
- Maillage pour les modes actifs à créer sur l'ensemble du périmètre
- Placettes à créer permettant le stationnement des habitants
- Boisements à préserver
- Frange arborée à créer
- Secteur de zone humide à préserver au mieux et à intégrer au projet

PARTIE V

LES OAP À VOCATION MIXTE

1. SECTEUR DE LA RAUDERIE

Contexte



Localisation

Les secteurs de la Rauderie et de la Fausse aux Loups sont situés en zone urbaine dans le centre-ville de la commune, à proximité immédiate de la gare.

Caractéristiques urbaines

Les éléments bâtis à proximité du site sont majoritairement des habitations pavillonnaires individuelles. On trouve de nombreux bâtiments d'activités économiques (commerces de proximité principalement) et des équipements.

Le site est actuellement desservi par la rue du Val de l'Indre, la rue Honoré de Balzac et la rue de la Fosse aux Loups.

Caractéristiques physiques et environnementales

Situé dans l'enveloppe urbaine, le site est bien intégré. Un boisement est présent sur la partie est du secteur. Le site est en pente douce depuis le sud vers la rue du Val de l'Indre.

Objectifs

- L'intégration du projet au tissu urbain alentour ;
- L'accueil d'une opération d'habitat collective à forte densité, orientée vers la création d'habitats intermédiaires ou collectifs ;
- La réponse aux besoins en termes de stationnement ;
- Le maillage du réseau de voies automobiles et de cheminements piétonniers/cyclables sur l'ensemble du secteur ;
- L'aménagement d'un quartier durable et intégré dans son environnement ;
- La réduction de la place et de l'usage de la voiture au profit des autres modes de transports ;
- La contribution au développement de la mixité sociale et générationnelle de la Ville ;
- La conception d'espaces et bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique.

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Les typologies de bâti devront contribuer à la mixité sociale et intergénérationnelle de la ville. La typologie des logements devra répondre aux besoins du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre notamment l'orientation n°2 : « *Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins* ».

Secteur est de l'opération (entre la rue du Val de l'Indre et la rue Georges Courteline)

Ce secteur comprenant une superficie cohérente d'environ 10000 m² en fond de parcelles déjà baties est destinée dans sa partie ouest à la réalisation de logements collectifs et/ou intermédiaires ainsi qu'un pôle d'habitat intergénérationnel.

Une mixité de typologie de logements sera recherchée dans les programmes de constructions, en privilégiant les logements de types T2 et T3. Le nombre de logement devra respecter une densité minimum de 17 logements par hectare. Le calcul de la densité se fera en prenant les surfaces des parcelles baties jusqu'à une ligne fictive passant par le milieu des batis existants et en intégrant ces batis existants dans le calcul pour un ½ logement.

La partie est sera dédiée à la réalisation d'une aire de stationnement en lien avec la gare.

Secteur ouest de l'opération (Fosse aux loups)

Ce secteur d'une superficie de 5300 m² sera destiné à l'accueil de logements individuels et intermédiaires. Le programme portera sur la réalisation de 9 logements minimum dont 4 logements intermédiaires, en privilégiant les types T2 et T3.

De façon générale, les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement, avec des formes architecturales homogènes, pouvant être innovantes. L'aménagement du secteur visera la construction de bâtiments passifs ou à énergie positive, exploitant au mieux les apports solaires et les inerties thermiques. Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié.

Sur le secteur sud (au-delà de la rue Georges Courteline) et est (au-delà de la voie ferré), le secteur sera dédié à la réalisation de stationnement pour la gare.

L'organisation de la desserte et des déplacements

Le site devra comporter des aménagements qui inciteront les habitants et visiteurs à utiliser la voiture le moins possible : aire de stationnement mutualisé, maillage dense de cheminements doux, aires de stationnement sécurisées pour lesvélos, etc.

Secteur est de l'opération (entre la rue du Val de l'Indre et la rue Georges Courteline)

Un accès unique sera créé rue de la Gare pour desservir ce site. Aucun accès automobile ne sera créé rue du Val de l'Indre et rue Georges Courteline. Un accès pour les circulations douces sera créé depuis la rue Georges Courteline pour rejoindre la rue du Val de l'Indre en traversant l'espace boisé au nord-est du site.

Le stationnement des véhicules devra prioritairement se faire sur le futur parking mutualisé à l'est du site. La rue de la Gare, voie d'accès principale et unique au site, sera requalifiée et redimensionnée avec la création de stationnements supplémentaires au sud du site.

Afin d'assurer des circulations piétonne et cyclable sécurisées, les carrefours sur la rue du val de l'Indre et la rue de la gare seront aménagés pour signaler les traversées.

Secteur ouest de l'opération (Fosse aux loups)

Deux accès maximum seront créés depuis la rue de la Fosse aux loups pour desservir ce site. Les voies nouvelles accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).

L'insertion paysagère et environnementale

Le projet d'aménagement s'inscrira dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Seront ainsi particulièrement étudiées :

- La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :
  - → adaptée au contexte de la nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement) et de la pente ;
  - → intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés, etc.) ;
  - → qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération.
- L'affirmation de la présence du végétal en :
  - → implantant des espèces végétales locales, non invasives ;
  - → implantant des écrans paysagés pour protéger les parcelles riveraines habitées.

Le boisement situé sur la partie est du secteur devra être préservé. Des franges paysagères seront introduites le long des parcelles habitées riveraines.

Programmation de l'aménagement

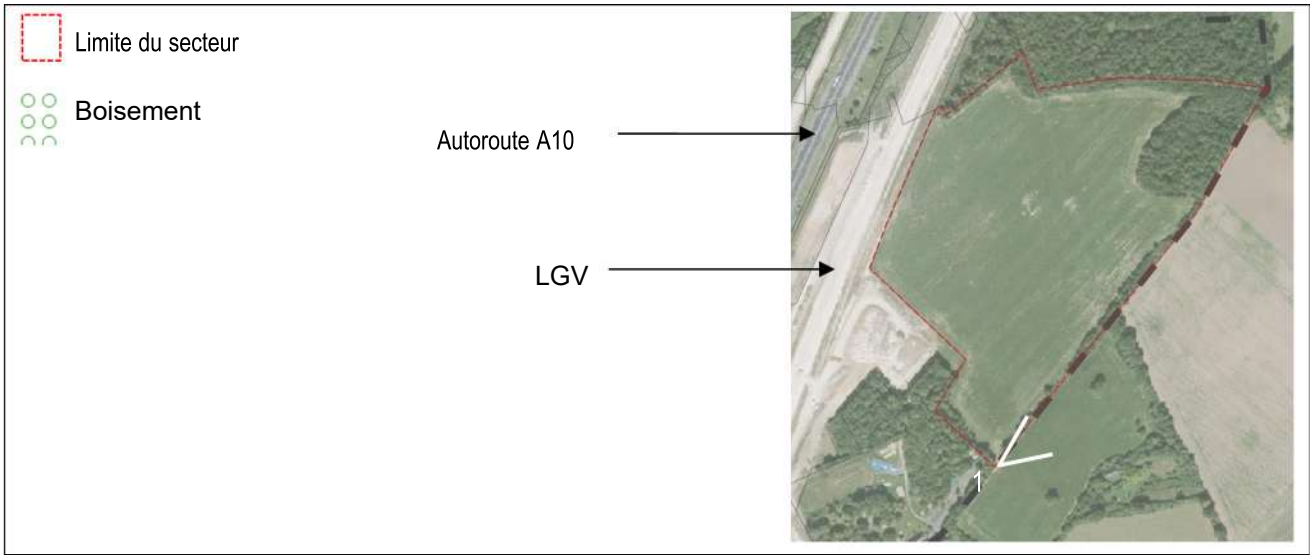
Surface totale (hectares)	Surface vouée à la densification
10,6 hectares	4,8 hectares

PARTIE VI

LES OAP À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1. SECTEUR D'ISOPARC

Contexte



Localisation

Situé à l'est de Monts, le secteur d'Isoparc est en retrait du réseau viaire. Il marque la limite est de la commune et est limitrophe de Sorigny.

Caractéristiques urbaines

Le secteur est à proximité du parc de loisirs La Récréation. Il est en retrait des zones urbaines et non accessible actuellement. L'autoroute A10 ainsi que de la ligne LGV Paris-Bordeaux passent proche du site.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le site est plat et présente un boisement non classé au nord-est.

Projet IsoParc, source : http://www.isoparc.fr

Objectifs

- L'intégration du projet au sein de son environnement rural et comprenant de grandes infrastructures ;
- La connexion du secteur au réseau viaire existant à proximité.

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Formes urbaines et organisation similaires à celles d'IsoParc sur la commune de Sorigny.

L'organisation de la desserte et des déplacements

Rattachement aux dessertes prévues par l'aménagement d'IsoParc depuis la commune de Sorigny.

L'insertion paysagère et environnementale

Traitement de la frange avec l'espace agricole tout en laissant la possibilité de visibilité des bâtiments depuis l'autoroute et la LGV.

Programmation de l'aménagement

Surface totale
16,2 hectares

2. SECTEUR DE LA PINSONNIÈRE

Contexte

Localisation

Le parc d'activités de la Pinsonnière est situé en zone urbaine, à proximité immédiate de la gare SNCF.

Créée il y a plus de trente ans, à côté de grandes structures industrielles (laboratoires pharmaceutiques et le Commissariat à l'Energie Atomique et aux Energies Alternatives), ce site accueille essentiellement des entreprises artisanales dans les secteurs du BTP et de l'automobile.

Caractéristiques urbaines

Son accessibilité par plusieurs départementales lui permet de bénéficier de liaisons rapides avec l'agglomération tourangelle et les axes routiers structurants.

Caractéristiques physiques et environnementales

Situé dans l'enveloppe urbaine, le site est bien intégré. Des boisements sont présents sur la partie Nord et Sud du secteur.

Une zone non aedificandi borde une partie du site.

Objectifs

L'aménagement de la zone d'activités de la Pinsonnière aura pour objectif de conforter l'attractivité du site dans un environnement naturel.

Pour cela, trois axes sont à développer :

- L'accessibilité : un accès sera créé depuis la rue de la Pinsonnière pour desservir ce nouveau secteur ;
- Les aménagements paysagers : la valorisation du site passe par la préservation des espaces naturels environnants situés au nord et au sud de la zone, en organisant les continuités végétales et en travaillant sur l'insertion paysagère des bâtiments futurs. La gestion des eaux pluviales devra participer à la préservation de la trame verte et bleue ;
- Les formes urbaines et organisation du bâti : L'implantation des bâtiments devra s'appuyer sur les lignes de forces du secteur (voies, accès, cheminements), ainsi que sur les éléments bâtis présents à proximité du site, ceci afin de ne pas créer des suites d'alignements disparates sans liaison les uns avec les autres. Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment.

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Tout nouveau projet d'implantation de locaux d'activités situés en façade de la route de la Pinsonnière devra être implanté en retrait du domaine public afin de permettre le traitement paysager des abords de la voie.

Le secteur est divisé en deux parties : la partie 1 située au nord correspond à la zone 1AUc, urbanisable à court oumoyen terme, tandis que la partie 2, située au sud, correspond à la zone 2AUc, urbanisable dans un second temps, àplus long terme.

L'organisation de la desserte et des déplacements

Les espaces de stationnement seront mutualisés et implantés à l'arrière des bâtiments, ou à défaut latéralement, et devront faire l'objet d'un traitement paysager en cohérence avec l'environnement boisé et en continuité de la trame verte et bleue.

L'opération comprendra divers aménagements incitant les salariés et visiteurs à limiter l'usage de la voiture (aire de covoiturage, aire de stationnement sécurisé pour les vélos, etc.).

La voie centrale sera aménagée depuis la route de la Pinsonnière desservant les entreprises. Cette voie constituera l'axe structurant de la zone.

Un cheminement piétons/vélos nord-sud sera à aménager afin d'assurer une liaison avec le secteur résidentiel du Buisson depuis la rue du Clos Bas et le bois au sud de la zone.

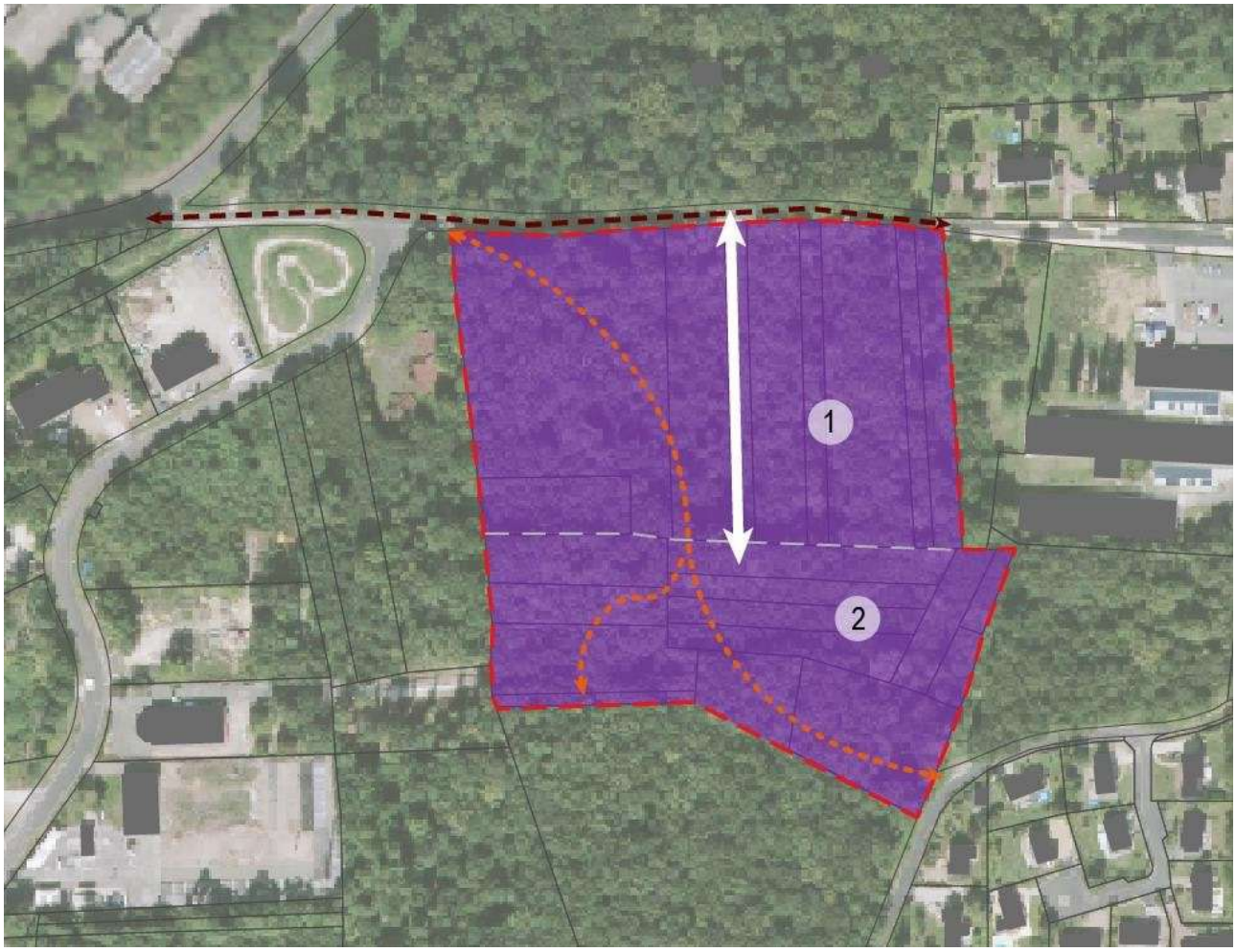
L'insertion paysagère et environnementale

La zone sera dotée d'un traitement paysager homogène tenant compte de la trame végétale existante et accompagnant le réseau de voies et de cheminements.

Chaque projet de construction fera l'objet d'un traitement paysager afin de garantir une continuité de la trame verte.

Programmation de l'aménagement

Surface totale
4,3 hectares dont 1,7 hectare en zone 2AUc

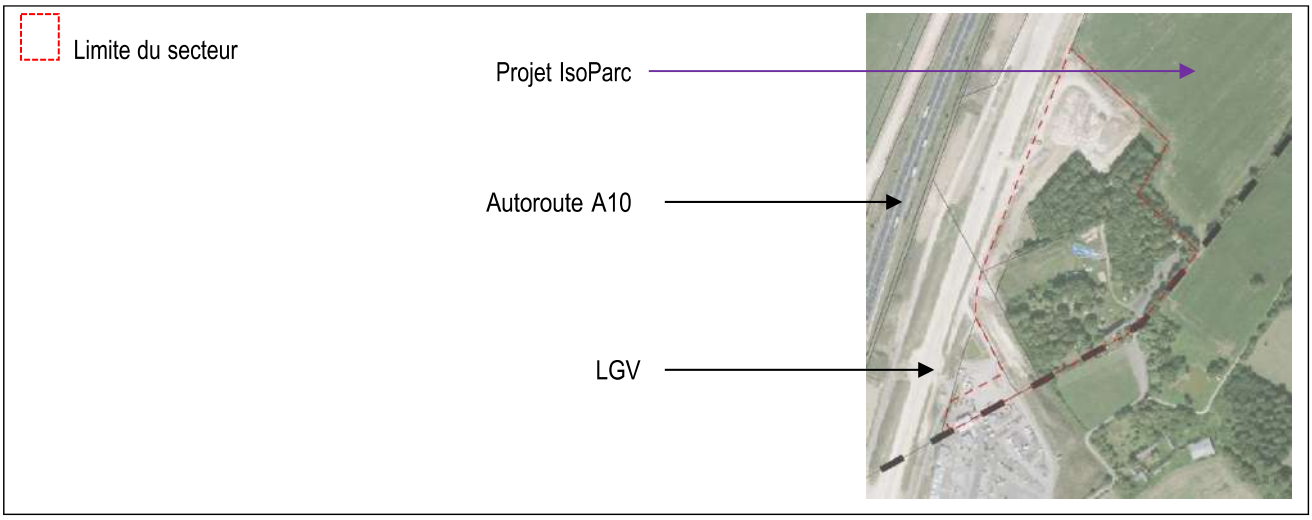

1
2

PARTIE VII

LES OAP À VOCATION DE LOISIRS

1. SECTEUR DE FAMILY PARK

Contexte



Localisation

Situé à l'est de Monts, le secteur de Family Park est situé le long de la LGV qui double l'autoroute A10. À l'est du site, le site économique d'IsoParc est appelé à se développer.

Le secteur est situé à cheval sur les communes de Monts et de Sorigny.

Caractéristiques urbaines

Le site du projet est actuellement occupé par le parc de loisirs de la Récréation. L'ensemble est donc occupé par des attractions et des aménagements destinés aux usagers du parc.

Le parc de loisirs comprend également une longère, aménagée en logement.

Caractéristiques physiques et environnementales

Le secteur est situé sur un plateau agricole. Il est composé de plusieurs boisements composés principalement de feuillus.

Une partie du site est également caractérisée par un merlon, recouvert d'herbes hautes.

Objectif

- L'aménagement d'un nouveau parc d'attractions Family Park en lieu et place de la Récréation.

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Le parc d'attractions comprendra, en plein-air ou sous forme d'installations démontables, des manèges et attractions gonflables, des bassins et attractions aquatiques, mais aussi des espaces de restauration, des blocs sanitaires et une boutique.

La plupart des attractions seront installées entre les arbres existants, permettant ainsi d'avoir des zones ombragées importantes pour les utilisateurs.

L'organisation de la desserte et des déplacements

L'accès au parc d'attractions sera réalisé au sud, sur la commune de Sorigny.

Des secteurs de promenades seront prévus.

Un espace de stationnement sera créé sur une partie de l'emplacement de l'ancienne base de chantier de la LGV sur une superficie d'environ 2 hectares.

L'insertion paysagère et environnementale

Le parc d'attractions sera aménagé dans les boisements existants grâce aux espaces dégagés et aux chemins existants. Le parc se veut être un lieu familial dans un cadre naturel et sécurisé.

Programmation de l'aménagement

Surface totale
8,2 hectares sur la commune de Monts (11,5 hectares au total sur Monts et Sorigny)

Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU

Règlement écrit

Révision du Plan Local d'Urbanisme	Approuvée le 17/12/2019
Modification simplifiée n°1	Approuvée le 17/11/2020
Modification de droit commun n°1	Approuvée le 18/05/2021
Révision allégée n°1	Arrêtée le 24/09/2024

Identification du document

Élément	
Titre du document	Règlement écrit Révision allégée n°1
Nom du fichier	MONTS_REGLEMENTECRIT
Version	24-09-2024
Réalisation	Auddicé Val de Loire

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES 4

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 19

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA 20
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB 33
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC 46

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 56

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU 57
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC 69
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL 79
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU 86
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUC 91

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 96

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A 97

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 110

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N 111

ANNEXE I - CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES EN LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE 124

TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Monts.

ARTICLE 2 : CHAMP D'APPLICATION MATÉRIEL DU PLU

Le présent règlement est composé d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLU de Monts sont opposables à « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » dans une relation de conformité. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même non soumise à autorisation ou déclaration, à l'exception de certaines constructions, aménagements, installations et travaux, notamment en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire (article L.421-5 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE 3 : PORTÉE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME APPLICABLES

En application à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique à l'ensemble du territoire. Toutefois, le présent règlement du PLU se substitue aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Demeurent donc applicables au territoire de Monts, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27, R111-31 à R.111-53 du Code de l'urbanisme.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Aux règles du présent PLU s'ajoutent les prescriptions relevant des servitudes d'utilité publique, annexées au PLU. Elles constituent des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du PLU. A ce titre, ces servitudes d'urbanisme sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLU.

PRESCRIPTIONS AU TITRE DE LÉGISLATIONS ET DE RÈGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES

S'appliquent également les prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols relevant d'autres législations et notamment du Code civil, du Code forestier, du Code minier, du Code du patrimoine, du Code rural, du Code de la santé publique et du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

Zone UA	La zone UA correspond au bourg ancien de Monts caractérisée par une forme urbaine spécifique du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.
Zone UB	La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie. Il est créé un secteur UBx à l'emplacement d'une ancienne décharge. L'aménagement de cette zone est subordonné à la réalisation d'une étude géotechnique La zone UB est concernée, sur la seule emprise de l'OAP du Bois Joli, par un périmètre d'attente au titre du L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Il vise à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Zone UC	La zone UC correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes. Il est créé un secteur UCr pour le développement d'un centre de recherche. Il est créé un secteur UCz pour le site du Commissariat à l'Energie Atomique.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser regroupent les zones suivantes :

Zone 1AU	La zone 1AU est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts.
Zone 1AUC	La zone 1AUC est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques.
Zone 1AUL	La zone 1AUL est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de Monts, à vocation de loisirs.
Zone 2AU	La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zone 2AUC	La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

LES ZONES AGRICOLES DITES « ZONES A »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone agricole comprend plusieurs secteurs :

Zone A	La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Secteur Ah	Le secteur Ah (STECAL) correspond au hameau des Girardières, où les constructions neuves sont autorisées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES DITES « ZONES N »

Elles correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». La zone naturelle comprend plusieurs secteurs :

Zone N	La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.
Secteur Ne	Le secteur Ne (STECAL) est un secteur où les nouvelles constructions à destination de bureau sont autorisées.
Secteur Nl	Le secteur Nl (STECAL) est créé pour identifier les espaces verts et de détente existants ou à créer, et ceux à vocation d'équipements sportifs et de loisirs localisés hors zone inondable. Il recouvre ainsi une partie du site des Griffonnes, la coulée verte à aménager au niveau du vallon du Peu en cohérence avec les futures extensions urbaines, le futur parc public du coteau du Puy, les espaces verts de la Z.A.C. des Hautes Varennes.
Secteur Nv	Le secteur Nv (STECAL) correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante à l'intersection entre la RD 84 et la RD 87.
Secteur Nx	Le secteur Nx (STECAL) est identifié pour tenir compte de la présence d'une ancienne décharge.
Secteur Nc	Le secteur Nc (STECAL) est identifié pour autoriser le remisage de caravanes.

À chacune des zones, urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant au présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque chapitre comporte un corps de règles décomposé en plusieurs sections et articles :

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Desserte par la voirie et accès

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 - Supprimé par la loi ALUR

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et abords

Article 12 - Stationnement des véhicules

Article 13 - Espaces libres, aires de jeux et plantations

Article 14 - Supprimé par la loi ALUR

SECTION 3 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Article 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 5 : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les espaces boisés identifiés au règlement graphique comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce 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.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'urbanisme.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en Espace Boisé Classé entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Sont admis les aménagements légers (liaison douce, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc.) sous réserve de respecter les deux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la préservation des boisements existants et l'affectation de l'espace boisé ;
- Etre strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.

Dans le cas où le terrain est concerné par un élément de paysage à protéger identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace.

Concernant la trame végétale, les prescriptions associées, de nature à assurer sa préservation, sont les suivantes :

- Entretenir les haies / les arbres selon la méthode de la taille douce ;
- Ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de :
    - Mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ;
    - Création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ;
    - Passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes, etc.) ;
    - Accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées (espèces locales et diversifiées).
- Ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.

Concernant la trame aquatique, les prescriptions associées, de nature à assurer sa préservation, sont les suivantes :

- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (excepté pour des raisons techniques dûment justifiées) est interdit.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial, bénéficient, par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

De manière générale, les constructions, installations et aménagements réalisés à proximité des éléments de patrimoine identifiés au règlement graphique doivent être conçus de manière à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

A ce titre, pourra être refusé tout projet susceptible de compromettre leur conservation ou d'altérer leur qualité architecturale et urbaine.

Ainsi, les prescriptions associées, de nature à assurer leur préservation, sont les suivantes

- Ne pas démolir, sauf insalubrité ou mise en péril ;
- Ne pas modifier l'aspect de la façade lors de travaux d'entretien ;

- Conserver le caractère, la qualité et les spécificités architecturales des façades en cas de réhabilitation, changement de destination, etc. ;
- Réhabiliter à l'identique si besoin.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES

Toutes les constructions y sont par défaut interdites, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative possible avérée, à la destruction d'une zone humide, les mesures compensatoires devront s'opérer selon les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés constituent des terrains identifiés au règlement graphique en vue de la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, etc.).

Ils sont répertoriés par un numéro de référence qui permet, par la consultation de la liste des emplacements réservés reportée en annexe du règlement graphique, de prendre connaissance de l'objet, du bénéficiaire et de la surface approximative de l'emplacement réservé.

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure le bénéficiaire de ce dernier d'acquérir son terrain dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricole et naturelle.

Les bâtiments ainsi repérés peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitat et/ou l'hébergement touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LINÉAIRES COMMERCIAUX

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, sont identifiés les linéaires commerciaux à protéger.

Le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activités est interdit. Des activités de commerces doivent obligatoirement être maintenues sur ces linéaires. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions actuelles et futures, ayant une façade sur les voies concernées par le linéaire commercial repéré au règlement graphique.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement (hall d'entrée, local technique, accès aux étages supérieurs, etc.), pour une mise aux normes ou pour un local à l'arrière de la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONDITIONS DE DESSERTE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie un linéaire au sein duquel un seul nouvel accès pourra être prévu. En outre, la mutualisation des accès sera exigée afin d'éviter la multiplication de nouveaux accès et de préserver les conditions de sécurité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

L'OAP du Bois Joli est concernée par un périmètre d'attente au titre du L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme applicable durant une période de 5 ans à compter de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Cette servitude consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC CONDITIONS SPÉCIALES DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article R. 151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs avec des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées sont les annexes à l'habitation.

DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article R. 151-31 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif (éoliennes, antennes, infrastructures relatives au haut débit, etc.) ;
- Et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, calvaires, silos, etc.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

En application de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

LOTISSEMENTS

Pour tout projet situé à l'intérieur de lotissements déjà approuvés, le règlement applicable est celui dudit lotissement.

En cas d'absence de règlement, ou si la date d'approbation est supérieure à 10 ans, c'est le règlement du PLU qui s'applique.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La règle concernant les secteurs d'implantation des constructions ne s'applique qu'aux constructions principales présentant une façade ou un pignon sur rue et non aux parcelles de « second rang ».

En application de l'article L 111-6 : en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Elle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

ARTICLE 8 : LES AUTORISATIONS EN APPLICATION DU DROIT DES SOLS

- Constructions, travaux et occupations du sol exonérées : articles R.421-2 à R.421-8-2 du code de l'urbanisme ;
- Constructions, travaux et occupations du sol soumises à déclaration préalable : articles R.421-9 à R.421-12 et R.421-17 et R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme ;
- Constructions, travaux et occupations du sol soumises à permis de construire : articles R.421-1 et R.421-14 à R.421-16 du code de l'urbanisme ;
- Occupations du sol soumis à permis d'aménager : articles R.421-19 à R.421-22 du code de l'urbanisme ;
- Permis de démolir : article R.421-28 du Code de l'urbanisme.

CLOTURES

Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération n°2007.08.08 prise par le conseil municipal du 15 novembre2007.

ARTICLE 9 : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES SOUMISES À UN RISQUE

RISQUE SISMIQUE

La commune de Monts étant classée en zone d'aléa faible (zone de sismicité 2) par la carte du zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité, les bâtiments (classés en catégories III et IV) sont concernés par les règles de construction parasismique de l'arrêté du 22 octobre 2010. De plus, un arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal », paru au Journal Officiel du 23 septembre 2014 est applicable depuis le 24 septembre 2014.

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DE L'INDRE

Dans les secteurs concernés par les zones inondables définies par le plan de prévention des risques inondation de l'Indre s'appliquent les dispositions du règlement du PPRI (dont une copie figure en annexe du PLU), en plus des dispositions définies par le plan local d'urbanisme.

PHENOMENE DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFERENTIEL CONSECUTIF A LA SECHERESSE ET A LA REHYDRATATION DES SOLS

Selon l'article L.112-20 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation, dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols (définies par arrêté des ministres chargés de la construction et de la prévention des risques majeurs), en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable devra être fournie par le vendeur.

ARTICLE 10 : LEXIQUE

ARTICLES 1 ET 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Annexes : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Surface de plancher : L'article R. 111-22 du code de l'urbanisme précise que *« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

ARTICLES 3 ET 6 : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS - VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Accès au terrain d'assiette du projet : L'accès au terrain d'assiette du projet correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Accès aux voies publiques : l'accès aux voies ou places publiques peut s'effectuer par une voie privée ou par une portion de terrain privé.

Notion de « en agglomération » et « hors agglomération » : le caractère aggloméré de la zone s'entend aux espaces compris dans des sections délimitées par des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération.

Voirie : La voirie constitue la desserte de statut public ou privé du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction.

Voie publique ou privée ouverte à la circulation générale : Est considérée comme voie, toute voie existante ou à créer, de statut public ou privé, conçue ou ouverte à la circulation et à tous les modes de déplacement (automobile, deux roues, piétons, transports en commun, etc.).

Voies et emprises publiques : Les voies et emprises publiques comprennent les espaces publics affectés aux déplacements et au stationnement quel que soit le mode d'utilisation (automobile, deux roues, piétons, transports en commun, etc.).

ARTICLES 5 ET 9 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ET EMPRISE AU SOL

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) : Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction. (Voir emprise au sol).

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

ARTICLES 6, 7 ET 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Alignement : L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui relève du domaine privé et ce qui relève du domaine public. L'alignement sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement » soit « en recul par rapport à l'alignement ».

Distances (mesure des) : Les distances décrites et règlementées par les articles 6, 7, et 8 du règlement de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à la projection verticale de l'emprise au sol de la construction.

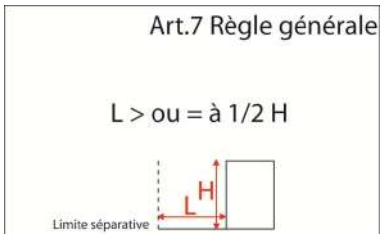
Limite de voie et d'emprise publique : La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques (Voir Voies et emprises publiques) ou un emplacement réservé pour création de voies et emprises publiques.

Limite séparative : La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. Elle s'entend à la fois comme une limite latérale mais aussi comme une limite de fond de terrain ou unité foncière.

Recul : Le recul est la distance séparant la construction des voies et emprises publiques définissant la **marge de recul**. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de voie ou d'emprise publique ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces voies et emprises publiques (Art.6).

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative (Art.7).

Calcul du retrait en limite séparative :



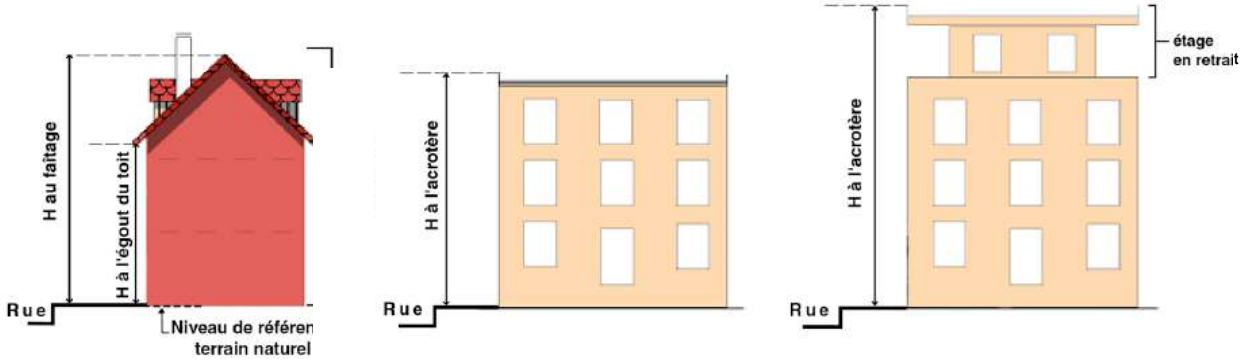
Lors d'un retrait d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, le bâtiment de référence sera celui situé au plus proche de la limite séparative en question.

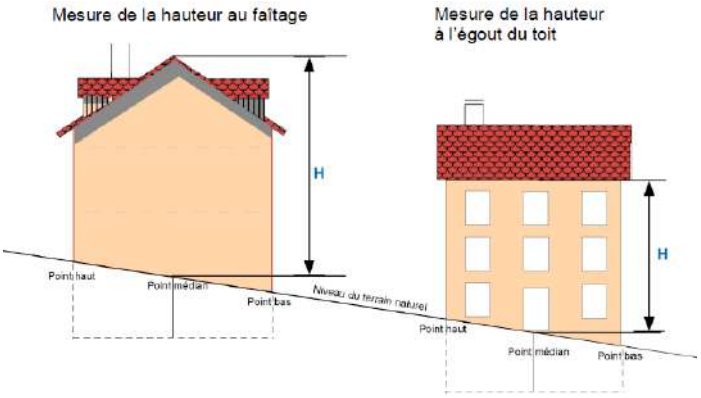
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Toiture terrasse : Couverture constituant le dernier plancher d'une construction servant à la constitution du toit et offrant un taux de pente inférieur à 5 %.

Hauteur : La hauteur maximale fixée à l'article 10 du règlement de zone est la différence d'altitude maximale admise entre le point le plus haut et le point médian de l'édifice mesuré à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux. La hauteur peut être également mesurée à partir :

- ***Du faîtage*** (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées) : il s'agit du point le plus haut de la construction ;
- ***De l'égout du toit*** (limite ou ligne basse d'un pan de couverture) : il revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants ;
- ***Du sommet de l'acrotère*** (élément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie).





ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Clôture : Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain ou unité foncière. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles et grillages.

Claire-voie : dispositif de clôture ou garde-corps formé de barreaux verticaux ou horizontaux espacés et laissant passer la lumière du jour entre eux (entre 3 cm et 5 cm).

Barreaudage : association de barres verticales ou horizontales en bois, métal ou PVC à profil cylindrique ou rectangulaire.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Besoins inhérents à la nature du projet : ils doivent être analysés au regard des effectifs nécessaires au fonctionnement de l'activité, de l'accueil d'un public ou d'une clientèle, des éventuels espaces de livraison ou stockage de marchandises ou matériaux, etc.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbres de hautes tiges : Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Espace de pleine terre : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (eaux potable, usées, pluviales, gaz, électricité, téléphone, internet, etc.) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Espaces libres : L'espace libre est défini par opposition à l'emprise au sol comme un espace ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol. Il comprend :

- Des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades, etc. ;

- Des jardins et des espaces verts de pleine terre ;
- Des places de stationnement de surfaces.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Rappel du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, 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. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au bourg ancien de MONTS caractérisée par une forme urbaine spécifique du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.) ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

ARTICLE UA 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve :

> ***Dans l'ensemble de la zone*** :

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg.

> ***Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »***, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UA 1 et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal n°2007.08.07 du 15 novembre 2007.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur d'accès au terrain d'assiette du projet doit être de 4 mètres minimum, sans obstacle, et sur toute la longueur dans le cas d'une parcelle « en drapeau ».

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et chemin d'accès privé ou public, pour un ou deux terrains, doit être de 4 mètres minimum.

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies et chemin d'accès privé ou public, doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres ;
- Voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et des cheminements piétonniers et cyclables sécurisés ;
- Voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, …), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE UA 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, pour assurer la continuité visuelle du bâti.

2 - EXCEPTIONS

Une implantation en recul de l'alignement est autorisée dans les cas suivants :

- Dans le cadre d'une extension ou d'une surélévation d'une construction qui ne respecterait pas la règle ;
- Lorsqu'il existe déjà un bâtiment à l'alignement de la voie ou légèrement en recul, créant un écran bâti ;
- Lorsque l'une des constructions voisines est déjà implantée en recul de l'alignement, la construction à édifier peut respecter le même recul par rapport à l'alignement ;
- Dans le cadre d'une opération groupée ou de la réalisation d'un équipement collectif, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions s'implantant en double rideau, qui peuvent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative latérale, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

2 - EXCEPTION

Il n'est pas fixé de règle d'implantation sur les autres limites séparatives (dont les limites séparatives de fond de parcelle).

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UA 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale est fixée à :

- 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usage d'habitation ;
- 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.

Dans un secteur présentant une unité de hauteur, celle-ci sera imposée.

3 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment principal existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel (mesuré en établissant la moyenne des coins de la construction).

Tout mouvement de terre est interdit.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit correspondre au terrain naturel, aux constructions contiguës, à la voie existante ou projetée.

Exceptionnellement, si le rez-de-chaussée de constructions contiguës est surélevé, celui d'une construction nouvelle peut également l'être d'une hauteur maximum d'un mètre par rapport à la voie au point le plus défavorable.

3 - FAÇADES

Pour les constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions, sont seuls autorisés :

- Les enduits de finition sobre sans effet de relief reprenant la teinte des enduits traditionnels (sable beige). Les enduits pouvant associer deux couleurs claires afin de mettre en valeur les façades ;
- Les maçonneries ou parements de pierre de taille apparente, sous réserve de respecter les proportions régionales notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 mètre) et que les joints soient de la couleur de la pierre utilisée et exécutés au nu de cette pierre ;

- Les bardages bois.

En outre :

- Les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m² peuvent être en bardage bois, en matériau métallique mat teinté dans la masse, PVC ou composite en imitation bois ;
- Les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m², peuvent être en bardage bois, en PVC ou composite en imitation bois ;
- Les bâtiments d'activités et les équipements publics peuvent être en bardages métalliques sous réserve :
    - D'être soit de la teinte des enduits traditionnels (sable beige), soit de teinte foncée sobre ;
    - D'être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance ;
- Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés ; s'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine ;
- Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, les façades peuvent être agrémentées d'un habillage permettant de conférer une identité au projet (brique, métal, bois) à condition que la surface « habillée » reste limitée par rapport à la façade.

<u>Sont interdits notamment</u> :

- Les façons et décors de moellons traités en enduits ;
- Les enduits à relief ;
- Les parements en pierre à taille éclatée ;
- Les appareillages en bois apparent (linteaux, jambages, colombages) et les remplissages en brique sauf pour la restauration de bâtiments anciens constitués par ces éléments ou s'il y a déjà du colombage en brique sur les bâtiments environnants ;
- Les briques en appuis et entourage de fenêtres ;
- Les bardages métalliques sauf dans les cas visés ci-dessus.

Eléments en façade

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques. ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

4 - TOITURES

Les constructions doivent comporter au minimum deux pans, sauf dans le cas d'extension de moins de 4 mètres de largeur de pignon qui peuvent n'avoir qu'une seule pente.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc. ;
- 30° pour les annexes ayant une emprise au sol supérieure à 20 m².

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que lorsqu'elles servent à lier plusieurs volumes entre eux en combinaison avec des toitures traditionnelles et à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, véranda, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², ni pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Comme matériau de couverture, seule est autorisée :

- L'ardoise naturelle ou artificielle de format maximum 40 x 24 cm.

Cependant :

- Pour les bâtiments à usage d'activité et les équipements, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalt, etc.) sous réserve d'être de teinte ardoise et d'aspect mat ;
- Lorsqu'une construction principale est couverte en petite tuile plate traditionnelle respectant une densité minimale de 50 tuiles au m², la réfection ou l'extension de la toiture existante est autorisée avec le même matériau ;
- Les tuiles grand format sont également autorisées dans le cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant déjà couvert par ce matériau ;
- Pour les annexes ayant une emprise au sol inférieure à 20 m², des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte, etc.) sous réserve d'être de teinte ardoise ou de teinte foncée en harmonie avec les bâtiments environnants.

5 - PERCEMENTS

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade. Les percements doivent répondre à une logique d'alignement vertical ou horizontal.

Lucarnes

Les lucarnes doivent être conçues selon le type traditionnel local.

La couverture doit être à deux ou trois pans, le fronton doit être en bois ou maçonnerie enduite couleur de la façade.

Elles doivent être réalisées en partie basse de la toiture.

Les gerbières sont autorisées.

Sont interdites :

- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites «en chien assis», les houteaux de plus de 0,60 mètre de côté ;
- Les briques pour le remplissage des tympans. Ils doivent être réalisés en maçonnerie enduite couleur de la façade ou en bardage bois de ton clair.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres.

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

8 - CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boites aux lettres, etc.

<u>Pour les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique existantes, à créer ou à modifier</u> :

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit avoir :

- Une hauteur maximale de 1,80 mètre dans le cas d'un mur plein (droit ou à redans) ;
- Une hauteur maximum de 1 mètre dans le cas d'un mur bahut (droit ou à redans), ce dernier sera surmonté par un dispositif à claire-voie (l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre).

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve :

- Qu'ils soient encastrés dans la toiture ;
- Qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

ARTICLE UA 12 / STATIONNEMENT

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.

2 - EXCEPTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante en un bâtiment à usage d'habitation.

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.

Pour les permis groupés et les lotissements :

Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).

2 - COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UA15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UA16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) qui devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie.

Elle comprend un secteur UBx, correspondant à une ancienne décharge au sein du tissu urbain. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une étude géotechnique.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs très ponctuels.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Cette zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone UB est concernée, sur la seule emprise de l'OAP du Bois Joli, par un périmètre d'attente au titre du L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme applicable durant une période de 5 ans à compter de l'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU. Cette servitude consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0m².

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.) ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

Dans le secteur concerné par le périmètre Z5 du CEA reporté sur le règlement graphique sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements publics recevant du public ;
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

Dans le périmètre d'attente de projet défini au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol supérieur à 0m² sont interdits pendant 5 ans à compter de la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU (à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UB2 ci-dessous).

ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve :

> ***Dans l'ensemble de la zone*** :

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg.

> ***Dans le secteur UBx***, de réaliser une étude géotechnique.

> ***Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »***, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1 et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :

- Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur d'accès au terrain d'assiette du projet doit être de 4 mètres minimum, sans obstacle, et sur toute la longueur dans le cas d'une parcelle « en drapeau ».

La création d'accès nouveaux est interdite sur les linéaires de voies identifiés au règlement graphique.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et chemin d'accès privé ou public pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

À partir de la desserte de 3 terrains, les voies et chemin d'accès privé ou public doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres ;
- Voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et des cheminements piétonniers et cyclables sécurisés ;
- Voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, …), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE UB 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation :

- Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ;
- Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Dans le cas de parcelles en limite de deux voies ou plus et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.

ARTICLE UB 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur une ou deux limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UB 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale est fixée à :

- 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à usage d'habitat collectif ;
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités ;
- 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.

2 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment principal existant.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

ARTICLE UB 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

1- <u>Dispositions applicables aux constructions à destination d'habitation</u>

1.1 - GÉNÉRALITÉS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,…) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

1.2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel (mesuré en établissant la moyenne des coins de la construction).

Tout mouvement de terre est interdit.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit correspondre au terrain naturel, aux constructions contiguës, à la voie existante ou projetée.

1.3 – FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

1.4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

1.5 - PERCEMENTS

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

1.6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres

Les tons chêne et bois, et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

1.7 - VERANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

1.8 - CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;

- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boites aux lettres, etc.

Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre, et peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

Pour les permis groupés et les lotissements :

Il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

1.9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

2- *Dispositions applicables aux constructions à destination autre que l'habitation*

2.1 - GÉNÉRALITÉS

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est demandée.

2.2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

2.3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

2.4 - TOITURES

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris-ardoise ou tuile.

2.5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 1,80 mètre. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Les clôtures de type plaque de béton moulé, toile ou film plastique, en tôle ondulée, en végétaux artificiels sont interdites.

2.6 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

ARTICLE UB 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement extérieures (couvertes ou non, garage non compris) par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.

<u>Pour les permis groupés et les lotissements :</u>

Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).

2 - COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 40% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UB15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE UC

La zone UC correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation.

Il est créé un secteur UCz pour le site du Commissariat à l'Energie Atomique.

Il est créé un secteur UCr pour le développement d'un centre de recherche.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC 2.

Dans le secteur concerné par le périmètre Z5 du CEA reporté sur le règlement graphique sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements publics recevant du public ;
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

ARTICLE UC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve :

> ***Dans l'ensemble de la zone,*** de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains,

> ***Dans l'ensemble de la zone,*** d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus,

> ***Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »***, de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

ne sont admises dans l'ensemble de la zone que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat, de commerce, d'industrie, de bureaux et d'entrepôts ;
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.) ;
- Les équipements compatibles avec la vocation de la zone (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation, etc.) ;
- Les changements de destination de constructions existantes vers une destination autorisée dans la zone ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les parcs de stationnement de véhicules ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone ;
- Les constructions d'habitations à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement ;
- L'extension d'habitations existantes à la date d'approbation du présent document et la construction d'annexes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

En outre, dans le secteur UCr sont également autorisées : les constructions à destination d'hébergement en lien avec l'activité (ex. : internat pour centre de recherche, etc.).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Pour des raisons de sécurité, la création de tout accès automobile est interdite sur la RD 86, les terrains doivent être desservis à partir d'autres voies.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

ARTICLE UC 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE UC 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Avec un recul minimal de 33 mètres de l'axe de la RD 86 ;
- Avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies internes à la zone, cette distance de 10 mètres peut être réduite à 5 mètres sur l'une des deux voies.

2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation :

- Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ;
- Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UC 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En raison de dispositions techniques, architecturales ou de configuration de parcelles, cette règle peut ne pas s'appliquer sur une limite séparative.

2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE UC 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

3 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques dûment justifiées.

De plus, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

ARTICLE UC 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

1- GÉNÉRALITÉS

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est demandée.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

3 - FAÇADES

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les constructions nouvelles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence.

L'architecture des bâtiments devra :

- Masquer les zones de livraison depuis l'espace public ;
- Garantir une bonne insertion visuelle des bâtiments dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris) ;
- Proposer un traitement des façades en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Toutes les façades (avant, arrières et latérales) doivent être traitées architecturalement et avec le même soin, et rester de forme simple. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes (décrochement de façade, de toiture, etc.).

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une zone à dominante résidentielle.

4 - TOITURES

Les toitures apparentes doivent être de teinte gris-ardoise ou tuile, et d'aspect mat.

Dans le cas de toitures-terrasses, elles seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si celles-ci sont visibles depuis l'espace public.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.

Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

6 - LOCAL POUBELLE

Les poubelles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Le constructeur devra prévoir :

- Soit un local poubelle fermé en limite d'espace public, en maçonnerie ou en végétation occultante ;
- Soit un local poubelle intégré au bâtiment, et une aire de présentation en limite d'espace public pour présenter les poubelles au moment du ramassage.

7 - ENSEIGNES

Les enseignes sur bâtiment ne dépasseront pas un quart de la hauteur du bâtiment et ne présenteront pas de débord de façade.

Les enseignes sur totem ou sur muret sont autorisées dans la limite d'une par entreprise.

8 - MURET D'ENTRÉE

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités économique, un muret sera édifié et respectera les conditions suivantes :

- Il intègrera les coffrets techniques ;
- Les barrières levantes ou coulissantes pourront s'appuyer dessus. Ce muret pourra être éclairé en pied ;
- Sa couleur devra reprendre la couleur principale du bâtiment d'activité ;
- Il pourra être maçonné, en bois ou réalisé en éléments métalliques laqués.

9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

ARTICLE UC 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant sera évitée pour préférer des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés. Des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces.

ARTICLE UC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

L'insertion dans le paysage de la nouvelle construction doit également s'appuyer sur le maintien des boisements existants sur le site.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.

<u>Pour les permis groupés et les lotissements :</u>

Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).

2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Dans la zone UC, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

Dans les secteurs UCr et UCz, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 70% de la superficie de la zone ou du projet.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE UC 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Rappel du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites «zones AU». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, «les orientations d'aménagement» et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :

- L'extension des habitations existantes et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

Sous réserve :

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- De respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- D'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par phase au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et leurs annexes ;
- Les lotissements d'habitations et les opérations d'habitat groupé ;
- Les constructions à destination d'artisanat, de commerce, de bureau et d'équipement public compatibles avec la vocation du secteur ;
- Les changements de destination de constructions existantes pour une destination autorisée dans le secteur ;
- Les aires de jeux, de sport et de loisirs ouvertes au public ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur d'accès au terrain d'assiette du projet doit être de 4 mètres minimum, sans obstacle, et sur toute la longueur dans le cas d'une parcelle « en drapeau ».

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte et chemin d'accès privé ou public pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum sur toute sa longueur.

À partir de la desserte de 3 terrains, les voies et chemin d'accès privé ou public doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres,
- Voie de desserte secondaire (voie assurant la liaison entre plusieurs opérations au sein d'un quartier) : une emprise minimale de 8 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement et des cheminements piétonniers et cyclables
- Voie de desserte primaire (voie assurant la liaison entre plusieurs quartiers de la commune) : une emprise minimale de 14 mètres et intégrer un traitement paysager dans un esprit de Ville Parc, du stationnement, un cheminement piétonnier sécurisé et un cheminement vélos sécurisé.

ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, …), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation et que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un recul minimal de 5 mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Par rapport aux cheminements doux, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres de l'alignement des chemins existants, à modifier ou à créer.

2 - EXCEPTIONS

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Dans le cas de parcelles en limite de deux voies et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.

ARTICLE 1AU 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur une ou deux limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

2 - EXCEPTIONS

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AU 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale est fixée à :

- 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments d'habitat collectif ;
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage pour les constructions d'habitation individuelle et d'activités ;
- 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.

3 - EXCEPTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

ARTICLE 1AU 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

Si le terrain est plat (pente < 5%) :

- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 0,50 mètre le niveau du terrain naturel (calculé à son point le plus défavorable) ;
- Un léger mouvement de terre de pente très douce (10% maximum) peut être autorisé s'il permet de parfaire l'adaptation d'une construction au terrain naturel.

Si le terrain est en pente :

- La construction doit s'adapter au relief du terrain;
- Le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain (calculé à son point le plus défavorable) ;
- Si une terrasse est réalisée elle doit prendre appui sur un muret de soutènement. Le surplomb de celle-ci ne doit pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau du terrain naturel (calculé à son point le plus défavorable).

Dans les secteurs à forte pente :

- Si la façade sur rue est située en aval, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être au maximum à 0,20 mètre au-dessus de la cote de l'alignement avec un maximum de 1,00 mètre par rapport au terrain naturel;
- Si la façade sur rue est située en amont, la dalle du rez-de-chaussée sur cette façade doit être à la cote du terrain naturel.

3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses…) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations, commerces, services, etc.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les bâtiments à usage d'activités et d'équipements.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.). Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

5 - PERCEMENTS

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades. La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres.

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

8 - CLÔTURES

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boites aux lettres, etc.

<u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier</u> :

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre, et peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

Pour les permis groupés et les lotissements :

Il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

ARTICLE 1AU 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront faire l'objet d'une mutualisation.

Pour les constructions à usage d'habitation, les normes minimales suivantes doivent être respectées :

- 2 places de stationnement extérieures (couvertes ou non, garage non compris) par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher.

En outre, pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de 1 place de stationnement pour 3 logements doit être intégré dans les espaces collectifs du projet d'ensemble.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.

Pour les permis groupés et les lotissements :

Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).

2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% de la superficie de la zone ou du projet.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUC

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en termes d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Elle correspond à l'extension des zones d'activités de la Pinsonnière, pour lequel 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).

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUC, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUC2.

ARTICLE 1AUC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve :

- De ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels et urbains ;
- D'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- De respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à usage d'artisanat, de commerce, de bureau, d'industrie et d'entrepôt ;
- Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (coopérative, etc.) ;
- Les équipements compatibles avec la vocation du secteur (ex. : services techniques, centre de recherche, centre de formation, etc.) ;
- Les changements de destination de constructions existantes pour une destination autorisée dans le secteur ;
- Les lotissements d'activités ;
- Les parcs de stationnement de véhicules ;
- Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans le secteur ;
- Les constructions à usage de gardiennage à condition que la construction soit intégrée au volume d'un bâtiment d'activités, ou qu'elle soit établie sous la forme d'un bâtiment isolé lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement ;
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans le secteur.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

ARTICLE 1AUC 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (Aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et le permet, de telle sorte que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation et que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles pourraient être rejetées, après étude, au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, etc.), s'il existe.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE 1AUC 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Dans le cas de parcelles situées à l'angle de deux voies internes à la zone, cette distance de 10 mètres peut être réduite à 5 mètres sur l'une des deux voies.

2 - EXCEPTIONS

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière et de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

ARTICLE 1AUC 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur limite(s) séparative(s) ;
- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 5 mètres.

2 - EXCEPTIONS

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Le principe général d'implantation du bâtiment devra prendre en compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment, et de certains de ses éléments bruyants, esthétiquement gênants, ou pouvant présenter d'autres formes de nuisances au voisinage, telles que :

- Stationnements ;
- Ateliers bruyants ;
- Aires d'activités ;

- Aires de stockages (locaux poubelles notamment) ;
- Rejets d'air.

L'implantation spécifique de ces éléments ou leur traitement architectural devra être pris en compte.

En tout état de cause les riverains présents ou futurs ne doivent pas pâtir de l'implantation générale du bâtiment, de son fonctionnement et de sa construction.

ARTICLE 1AUC 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie du terrain.

ARTICLE 1AUC 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Cette hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

3 - EXCEPTIONS

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques dûment justifiées.

De plus, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

ARTICLE 1AUC 11 / ASPECT EXTERIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

Par leur aspect extérieur, les constructions, les clôtures et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

L'utilisation de plusieurs volumes et de décrochements est recommandée.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel afin de limiter les remblais et déblais.

3 - FAÇADES

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Quand elles sont comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les constructions nouvelles doivent tenir compte des éléments de composition dominants de la séquence.

L'architecture des bâtiments devra :

- Masquer les zones de livraison depuis l'espace public ;
- Garantir une bonne insertion visuelle des bâtiments dans le paysage environnant (gabarit, aspect, coloris) ;
- Proposer un traitement des façades en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Toutes les façades, (avant, arrières et latérales) doivent être traitées architecturalement et avec le même soin, et rester de forme simple. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes (exemple : décrochement de façade, de toiture, etc.).

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Cette disposition ne s'applique pas lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une zone à dominante résidentielle.

4 - TOITURES

Les toitures apparentes doivent être de teinte ardoise ou tuile et d'aspect mat.

Dans le cas de toitures-terrasses, elles seront masquées par un acrotère ou tout autre procédé constructif courant sur tout le pourtour du bâtiment et constitué de matériau(x) présentant le même aspect et la même teinte que la façade principale.

Les toitures-terrasses traitées par une simple étanchéité sont interdites si celles-ci sont visibles depuis l'espace public.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

5 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.

Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

6 - LOCAL POUBELLE

Les poubelles ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Le constructeur devra prévoir :

- Soit un local poubelle fermé en limite d'espace public, en maçonnerie ou en végétation occultante ;
- Soit un local poubelle intégré au bâtiment, et une aire de présentation en limite d'espace public pour présenter les poubelles au moment du ramassage.

7 - ENSEIGNES

Les enseignes sur bâtiment ne dépasseront pas un quart de la hauteur du bâtiment et ne présenteront pas de débord de façade.

Les enseignes sur totem ou sur muret sont autorisées dans la limite d'une par entreprise.

8 - MURET D'ENTRÉE

Pour toute nouvelle construction à usage d'activités économique, un muret sera édifié et respectera les conditions suivantes :

- Il intègrera les coffrets techniques ;
- Les barrières, levantes ou coulissantes pourront s'appuyer dessus. Ce muret pourra être éclairé en pied ;
- Sa couleur devra reprendre la couleur principale du bâtiment d'activité ;
- Il pourra être maçonné, en bois ou réalisé en éléments métalliques laqués.

9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

ARTICLE 1AUC 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Les porteurs de projet devront prévoir le stationnement nécessaire au regard des besoins inhérents à la nature de l'activité et de l'offre existante à proximité du terrain d'assiette.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La création de grands espaces de stationnement d'un seul tenant sera évitée pour préférer des ensembles plus petits séparés par des espaces plantés. Des mouvements de terrains et des plantations pourront accompagner et en partie masquer ces espaces.

ARTICLE 1AUC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres, les marges de recul et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager s'appuyant notamment sur des plantations arbustives et arborées.

L'insertion dans le paysage de la nouvelle construction doit également s'appuyer sur le maintien des boisements existants sur le site.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.

<u>Pour les permis groupés et les lotissements :</u>

Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).

2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 75% de la superficie de la zone ou du projet.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUC 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AUC 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit, très haut débit et nouvelles technologies (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE 1AUL

La zone 1AUL est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de Monts, à vocation de loisirs.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en termes d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Elle correspond à la création du parc de loisirs « Family Park », pour lequel 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).

Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 1AUL, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 1AUL2.

ARTICLE 1AUL 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve :

- De ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements, constructions et installations destinées à une activité de parc d'attractions et de loisirs ;
- Les espaces de stationnement qui leurs sont nécessaires ;
- Les annexes (y compris les piscines) et extensions des constructions à destination d'habitation ;
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructures.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUL 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE 1AUL 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

Eaux de piscine

L'eau de vidange des piscines et des bassins sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE 1AUL 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

ARTICLE 1AUL 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite(s) séparative(s) ;
- Soit à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUL 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 9 / EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est de 600 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les bassins et attractions aquatiques.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE 1AUL 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage, ou du sommet de l'acrotère, par rapport au terrain naturel.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale des constructions est de 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Lorsqu'une construction existante est plus élevée, la hauteur maximale des extensions est la hauteur de la construction existante.

3 - EXCEPTIONS

Un dépassement de hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques dûment justifiées.

La hauteur des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), ne doit pas porter atteinte à l'harmonie de hauteur des constructions voisines, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut pour des raisons techniques ne pas respecter la règle précédente.

ARTICLE 1AUL 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

1 - TRAVAUX SUR BÂTIMENTS EXISTANTS

Les constructions traditionnelles doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures, etc.).

Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

2 - VOLUMÉTRIE

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3 - CLÔTURES

Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.

Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

4 - LOCAUX DE COLLECTE DES DÉCHETS MÉNAGERS

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation des poubelles doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

5 - LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les divers équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, etc.) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

6 - POSTES DE TRANSFORMATION ET AUTRES LOCAUX TECHNIQUES

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations, etc.).

ARTICLE 1AUL 12 / STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au moins un espace destiné au stationnement des vélos à l'échelle de l'opération. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.

ARTICLE 1AUL 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les allées au sein du parc de loisirs et les espaces de stationnement ne devront pas être imperméabilisés.

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Le caractère boisé du site doit être conservé.

Les haies existantes doivent être préservées.

Pour les haies nouvelles, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est demandée.

Dans les parties de terrain classées au titre de l'article L151-19 :

- Les arbres de hautes tiges ne doivent pas être abattus sauf en cas de mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres sujets ;
- L'abattage d'arbres de haute tige peut être autorisé au moment de l'aménagement pour l'instauration de nouveaux cheminements, le passage de réseaux et des équipements qui leur sont liés ou l'installation de l'un ou l'autre manège.

Dans tous les cas les sujets abattus devront être remplacés sur le terrain.

Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 1AUL 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUL 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation principale d'habitat

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 – ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

ARTICLE 2AU 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Une disconnexion totale des réseaux d'eau potable avec ceux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

Eaux de piscine

L'eau de vidange des piscines et des bassins sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur (neutralisation des excès de produit de traitement notamment).

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 / STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUC

CARACTÈRE DE LA ZONE 2AUC

La zone 2AUC est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation principale d'activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUC 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone 2AUC, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AUC 2.

ARTICLE 2AUC 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUC 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- À l'importance et à la destination des constructions projetées ;

- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise totale des voies nouvelles doit être de 10 mètres minimum, dont 6 mètres minimum pour la chaussée.

ARTICLE 2AUC 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

Une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Les constructeurs ou aménageurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation. Il pourra être imposé une autre source d'approvisionnement si la capacité du réseau collectif d'eau potable ne peut répondre à la demande ; à défaut d'une autre source d'approvisionnement la construction ne pourra être autorisée.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. À la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

Les constructions devront se conformer aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (Aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et le permet, de telle sorte que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation et que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols.

En outre, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles pourraient être rejetées, après étude, au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, etc.), s'il existe.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE 2AUC 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

ARTICLE 2AUC 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AUC 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC 9 / EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC 12 / STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Non réglementé.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE 2AUC 15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUC 16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Rappel du code de l'urbanisme : « 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. »

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE A

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux nord et sud du territoire communal, hors massifs boisés.

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de l'exploitation agricole, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A contient un **secteur Ah**, correspondant au hameau des Girardières, où les constructions neuves sont autorisées à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée du l'Indre.

La zone A borde l'autoroute A10. Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve

> ***Dans l'ensemble de la zone*** *:*

- De ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels ;
- D'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.

> **Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »** :

- De respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.

ne sont admis, dans la zone A, que :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux etc.) ;
- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations autorisées dans la zone ainsi qu'à la création de la troisième voie de l'autoroute A10 ;
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation pour les exploitants agricoles, sous réserve du respect des conditions suivantes :
    - Qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation ;
    - Qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place ;
    - Dans la limite de 150 m² d'emprise au sol.
- Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².
- L'édification d'une clôture sur les terrains concernés par une habitation existante, dans le respect de l'article A 11.

Sont de plus admis dans le secteur Ah, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

En application de l'article L.122-2 du Code de la voirie routière, les propriétés riveraines des autoroutes n'ont pas d'accès direct à celles-ci. Les propriétaires riverains n'exercent les autres droits reconnus aux riverains des voies publiques que sous réserve des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2 - VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

Toute construction ou installation liée et nécessaire aux exploitations agricoles nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable s'il existe à proximité.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux stockées sur la parcelle pourront être réutilisées pour divers usages hors consommation humaine. Le trop plein pourra être envoyé au réseau collectif d'eaux pluviales (collecteur, fossé ou caniveau) si celui-ci existe et si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

En outre, dans le cas de constructions ou installations à usage d'activités, les eaux pluviales issues des aires de circulation et de stationnement doivent faire l'objet d'un prétraitement approprié avant rejet au réseau collectif (ex. : débourbeur - séparateur à hydrocarbures).

Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire, excepté dans l'emprise de la LGV SEA. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE A 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Par rapport à l'autoroute A10

1.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 100 mètres de l'axe de l'A10,

1.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

Les bâtiments d'exploitation agricole doivent quant à eux respecter un recul minimal de 50 mètres de l'axe de l'A10.

2- Par rapport à la LGV SEA

2.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

2.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures ferroviaires ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures ferroviaires ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

3- Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies

3.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions ou installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des voies et chemins privés.

3.2 - EXCEPTIONS

En cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle, les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition :

- Qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Qu'elles s'effectuent avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Dans le cas de parcelles en limite de deux voies et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.

ARTICLE A 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur limite(s) séparative(s) ;

- Soit en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1,00 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

ARTICLE A 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 / EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

ARTICLE A 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour les constructions à usage agricole, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres.

3 - EXCEPTIONS

Lorsqu'une construction existante a une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour une extension est celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs situés en zone inondable, identifiées par le PPRi de l'Indre, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas de surélévation d'un bâtiment existant dans une perspective de réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

ARTICLE A 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

1- <u>Constructions à destination d'habitation</u>

1.1 - GÉNÉRALITÉS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

1.2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

1.3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de

leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

1.4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;
- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.) Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

1.5 - PERCEMENTS

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades. La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

1.6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

1.7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

1.8 - CLÔTURES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la LGV SEA.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boites aux lettres, etc.

<u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier</u> :

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre et, peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

1.9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

2- *Constructions à destination autre que l'habitation*

En toiture, des matériaux de substitution sont autorisés (ex. : bacs aciers, bardeaux d'asphalte, etc.) sous réserve d'être de teinte ardoise (ou de la teinte du bardage employée en façade) et d'aspect mat.

Par leur volume et leur couleur, les bâtiments agricoles sont une composante importante du paysage rural dont ils marquent fortement les vues lointaines. De leur bonne intégration visuelle dépend la qualité des paysages du territoire.

Les bâtiments agricoles devront respecter les éléments suivants :

- Une simplicité des volumes de constructions et une unité de couleur ;
- L'utilisation de teintes plutôt sombres et mates ;
- Un choix de couleur identique ou de même tonalité pour les éléments constitutifs du bâtiment (façades, toitures, etc.).

La mise en place de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

ARTICLE A 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement extérieures (couvertes ou non, garage non compris) par logement, de dimension minimale de 2,5 m x 5 m par place

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.

ARTICLE A 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, etc.). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, bosquets, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

En secteur Ah, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

Lorsqu'un arbre devra être abattu, un nouvel arbre devra obligatoirement être replanté sur l'emprise du terrain (hors exploitation forestière).

2 - COEFFICIENT D'IMPERMEABILISATION

En secteur Ah, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, tout projet de construction ne devra pas dépasser un coefficient d'imperméabilisation maximal de 90% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE A15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE A16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Rappel du Code de l'urbanisme : « Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE N

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune 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 naturel.

La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux boisés dont certains sont ponctués de grandes propriétés (le Breuil, la Roche, Candé), ainsi qu'au coteau boisé du ruisseau de Montison au sud-ouest du territoire communal et aux abords de l'A10 entre Vauxibault et la Liborie.

Un **secteur Nl** est créé pour identifier les espaces verts et de détente existants ou à créer, et ceux à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, localisés hors zone inondable. Il recouvre ainsi une partie du site des Griffonnes, la coulée verte à aménager au niveau du vallon du Peu en cohérence avec les futures extensions urbaines, le futur parc public du coteau du Puy et les espaces verts de la Z.A.C. des Hautes Varennes.

Un **secteur Nx** est identifié pour tenir compte de la présence d'anciennes décharges.

Un **secteur Nv** correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante à l'intersection entre la RD 84 et la RD 87.

Un **secteur Nc**, correspond à un secteur autorisant le remisage des caravanes.

Un **secteur Ne**, où les constructions à sous-destination de bureau sont autorisées.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. Au sein des zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte, le constructeur de l'ouvrage est tenu soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage, soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception, soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.

La zone N borde l'autoroute A10, la RD 17 et la RD 86 (voies classées à grande circulation). Elle est donc soumise à l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme relatif à la qualité de l'urbanisation aux abords des voies importantes qui impose en dehors des espaces urbanisés un recul de 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes et de 75 mètres par rapport aux autres voies à grande circulation.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée du l'Indre.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve :

> ***Dans l'ensemble de la zone*** *:*

- De ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et forestière et aux paysages naturels ;
- D'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.

> ***Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable »*** *:*

- De respecter les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU ;

> ***Dans le secteur concerné par le polygone du CEA reporté sur le règlement graphique :***

- De ne pas créer de nouveaux établissements publics recevant du public.

ne sont admis, dans la zone N, que :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux etc.) ;
- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol liés et nécessaires aux occupations autorisées dans la zone, ainsi qu'à la troisième voie de l'autoroute A10 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU ; cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale ;
- Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².

- L'édification d'une clôture sur les terrains concernés par une habitation existante, dans le respect de l'article N 11.

Sont de plus admis, dans le secteur Nl:

- 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.), et le logement de gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations ;
- Les parkings ouverts au public ;
- Les campings et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.).

Sont de plus admis, dans le secteur Nc :

- Le remisage de caravanes, sous réserve d'une intégration paysagère qualitative.

Sont de plus admis dans le secteur Ne, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels :

- Les constructions neuves à destination de bureau, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de la construction principale.

Sont admis, dans le secteur Nv, uniquement :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.).

Sont admis, dans le secteur Nx uniquement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, etc.), sous réserve qu'ils restent compatibles avec la présence d'une ancienne décharge ;
- Les installations de production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements de sol.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

En application de l'article L.122-2 du Code de la voirie routière, les propriétés riveraines des autoroutes n'ont pas d'accès direct à celles-ci. Les propriétaires riverains n'exercent les autres droits reconnus aux riverains des voies publiques que sous réserve des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

2 - VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée, et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les réseaux internes et branchements doivent être réalisés conformément aux règlementations en vigueur.

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable.

Toute construction ou installation liée et nécessaire aux exploitations forestières nécessitant l'eau potable doit être raccordée à un réseau d'eau potable s'il existe à proximité.

Toute utilisation d'une eau autre que celle du réseau public (ex : eau de pluie) est soumise au respect de la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origines diverses.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe, avec l'accord du gestionnaire et dans le respect de la règlementation en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur et permettant le raccordement ultérieur éventuel au réseau public. A la mise en service du réseau collectif, ces dispositifs d'assainissement autonome devront être supprimés selon les modalités fixées par la réglementation en vigueur et par le gestionnaire.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public, un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou regroupé) peut être admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'eaux usées est soumis à l'accord du gestionnaire, qui pourra exiger des pré-traitements.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain d'assiette des projets (aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau, réseau enterré, noue, …), s'il existe et si celui-ci le permet, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation, et avec l'accord du gestionnaire.

Le rejet d'eaux pluviales est interdit dans le réseau d'eaux usées.

La mise en place d'un système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie (ex : eaux de toiture) est recommandée. Les eaux de pluie peuvent être réutilisées dans le respect des législations sanitaires en vigueur.

Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

Eaux de piscine

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées dans le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement.

Le pétitionnaire devra s'informer préalablement des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de police de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.

3 - RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire, excepté dans l'emprise de la LGV SEA. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

ARTICLE N 6 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- *Par rapport à l'autoroute A10*

1.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 100 mètres de l'axe de l'A10.

1.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

2- *Par rapport à la LGV SEA*

2.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

Les autres constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA.

2.2 - EXCEPTIONS

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures ferroviaires ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures ferroviaires ;
- Aux réseaux publics ;
- A l'adaptation, la réfection, l'extension ou le changement de destination des constructions existantes.

3- *Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies*

3.1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 25 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

3.2 - EXCEPTIONS

En cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle, les constructions peuvent être implantées à moins de 25 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 5 mètres de l'alignement des autres voies à condition :

- Qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Qu'elles s'effectuent avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

Dans le cas de parcelles en limite de deux voies et emprises publiques, le recul minimal de la construction peut être réduit à 3 mètres sur l'une des deux voies pour une annexe ou extension non fermée.

ARTICLE N 7 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Les constructions (hors piscines) doivent s'implanter :

- Soit sur limite(s) séparative(s) ;
- Soit en soit en recul par rapport au(x) limite(s) séparative(s), en respectant une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 3 mètres de l'ensemble des limites séparatives (margelle comprise).

Quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

2 - EXCEPTIONS

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection, transformation, extension et surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, qui peuvent s'effectuer avec le même retrait par rapport à la limite séparative que celui de la construction existante.

Les annexes d'une superficie n'excédant pas 20 m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,00 mètres peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, poteaux, pylônes, coffrets, etc.), peut, pour un motif d'ordre technique, ne pas respecter les règles précédentes, à condition de ne pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

ARTICLE N 8 / IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 / EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nl, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

ARTICLE N 10 / HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - DÉFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à l'aplomb du point le plus haut du faîtage par rapport au terrain naturel.

2 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

Pour toutes les autres constructions, la hauteur maximale ne peut excéder 9 mètres.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale ne peut excéder 5 mètres.

3 - EXCEPTIONS

Pour les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à 9 mètres, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant.

Dans les secteurs situés en zone inondable, identifiées par le PPRi de l'Indre, une hauteur supérieure à 9 mètres pourra être autorisée en cas de surélévation d'un bâtiment existant dans une perspective de réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc.) ;
- Les éléments de superstructure (locaux techniques, ascenseurs, cheminées, cages d'escaliers, etc.).

ARTICLE N 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

1 - GÉNÉRALITÉS

L'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains.

Toute architecture de style contemporain ou faisant appel à des techniques nouvelles peut être autorisée sous réserve de respecter le paragraphe précédent.

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et leur aspect d'origine.

L'architecture des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits «techniques», liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets,…) ne doit pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante et à la qualité du paysage.

Elle peut ne pas respecter certaines des règles suivantes.

2 - ADAPTATION AU SOL

La construction doit s'adapter au relief du terrain naturel.

3 - FAÇADES

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses, etc.) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Eléments en façades

Afin de limiter leur impact visuel :

- Les climatiseurs et systèmes de chauffage doivent être disposés de manière à être intégrés à l'architecture existante et à ne pas être visibles des voies et emprises publiques ;
- Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;
- Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulées et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

4 - TOITURES

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- Etre compatibles avec le caractère de l'ouvrage ;

- Assurer une bonne tenue dans le temps ;
- Etre en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

La pente doit être au minimum de :

- 40° pour les habitations.

Les toits terrasses sont autorisés à condition de s'intégrer dans l'environnement bâti.

Des pentes plus faibles sont autorisées :

- Pour certaines parties de toiture telles que : auvent, appentis, etc., ainsi que dans le cas de toitures à la mansard ;
- Pour les extensions et les annexes de bâti existant.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise, les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, etc.) Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec celui du bâtiment principal.

5 - PERCEMENTS

Les percements, dans leur dimensionnement et leur positionnement, doivent être conçus en harmonie avec la composition des façades. La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture.

6 - MENUISERIES

La couleur des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent (murs en moellons de calcaire ou enduits, couverture en ardoise, etc.) en adoptant des tons neutres

Les tons chêne et bois et les aspects naturels sont également autorisés.

Les surfaces réfléchissantes sont interdites.

7 - VÉRANDAS

L'adjonction d'une véranda à un bâtiment existant peut être autorisée sous réserve qu'elle soit composée avec ce bâtiment et que son volume soit en harmonie avec ce dernier.

8 - CLÔTURES

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

L'ensemble de ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la LGV SEA.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie peut être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Elle doit s'intégrer dans son environnement bâti et paysager. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si la composition et/ou son aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ou à la sécurité.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes ;
- Dans la mesure du possible, en intégrant les coffrets, compteurs, boites aux lettres, etc.

Les clôtures non végétales doivent :

- être posées une hauteur minimum de 30 cm au-dessus du sol concernant les systèmes à mailles
- être d'une hauteur maximale d'1m20
- employer des matériaux de teintes vert foncées ou d'aspect bois

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures concernant les :

- Parc de chiens de chasses ;
- Clôture présentant un intérêt patrimonial ;
- Elevages équins ;
- Expériences scientifiques ;
- Domaines nationaux ;
- Activités agricoles ;
- Parcelle de régénération forestière ;
- Jardins ouverts au public ;
- Clôture nécessaire à la défense nationale (terrain militaire par exemple) ;
- Clôture située à moins de 150m des habitations et des sièges d'exploitation agricoles.

Pour ces exceptions, les règles ci-dessous s'appliquent :

<u>Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier</u> :

Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.

Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre, et peut être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.

Pour les permis groupés et les lotissements :

Il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

9 - DISPOSITIFS DE PRODUCTION DÉNERGIES RENOUVELABLES

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère qualitative.

ARTICLE N 12 / STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

Toute construction ou opération prévoyant des espaces de stationnement pour les véhicules motorisés, à l'exception des permis ne concernant qu'un seul logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

La perméabilité des zones de stationnement devra être recherchée.

ARTICLE N 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige, etc.). L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, arbres isolés, rideau d'arbres, bosquets, etc.).

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements de sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

Lorsqu'un arbre devra être abattu, un nouvel arbre devra obligatoirement être replanté sur l'emprise du terrain (hors exploitation forestière).

2 - COEFFICIENT D'IMPERMÉABILISATION

Non réglementé.

SECTION 3 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

ARTICLE N15 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La prise en compte de l'exposition du terrain par rapport au soleil et aux vents dominants est recommandée afin d'utiliser au mieux des ressources naturelles (utilisation des apports solaires passifs, évitement des masques et ombres portées, etc.).

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXE I

CARACTÉRISTIQUES DES CLÔTURES EN LIMITE DE VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES, EXISTANTES À CRÉER OU À MODIFIER

Les grillages simples doublés ou non d'une haie sont à privilégier. Les grillages simples doublés de brandes de bruyères sont également autorisé	

Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.	
L'usage de plaques béton est proscrite	

Les doubles dispositifs (grillage doublé d'un brise vue de type toile ou film plastique ou panneau bois) sont proscrits.	

Commune de

MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage 1/4

1:9 000

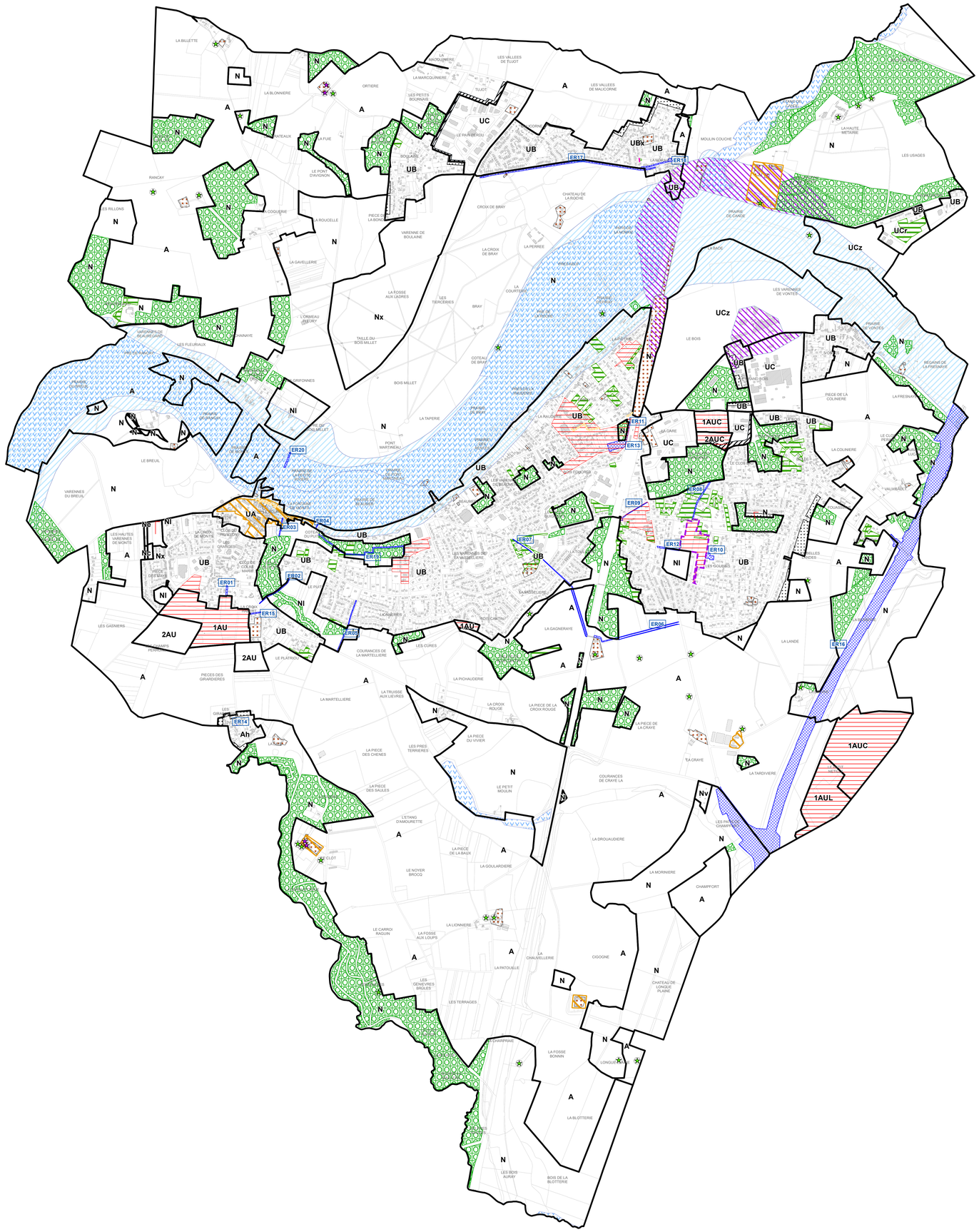
Vu pour être annexé à la délibération du 24-09-2024
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Monts
Le Maire,

DOCUMENT PROVISOIRE

ARRETE LE : 24-09-2024
APPROUVE LE : XX/XX/XXXX

auddicé Val-de-Loire



Légende

Prescriptions

- Espace Boisé Classé à conserver ou a créer
- Élement de paysage à preserver
- Zone humide
- Patrimoine bâti a proteger
- Emplacement réservé
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur avec interdiction de constructibilité
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité
- Permis de demolir
- Périmètre d'attente au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial protégé
- Linéaire avec conditions d'accès limitees
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Élément de paysage à préserver

Informations

- Plan de prevention des risques naturels previsibles d'inondation de la Vallee de l'Indre
- Polygone du CEA

Zone urbaine

UA : Zone urbaine a vocation mixte couvrant le bourg ancien
UB : Zone urbaine mixte a vocation principale d'habitat couvrant les quartiers residentiels recents
UBx : Zone urbaine correspondant a une ancienne decharge
UC : Zone urbaine a vocation principale d'activites economiques
UCr : Zone urbaine a vocation principale d'acivites economiques pour le developpement d'un centre de recherche
UCz : Zone urbaine a vocation principale d'actvites economiques pour le site du CEA

Zone à urbaniser

1AU : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation principale d'habitat
1AUC : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation d'activites economiques
1AUL : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation de tourisme et de loisirs
2AU : Zone a urbaniser a long terme a vocation principale d'habitat
2AUC : Zone a urbaniser a long terme a vocation d'activites economiques

Zone agricole

A : Zone agricole
Ah : STECAL a vocation d'habitat situe en contexte agricole

Zone naturelle

N : Zone naturelle et forestiere
Nc : STECAL pour le remisage des caravanes
Ne : STECAL a vocation d'activite economique
Nl : STECAL a vocation de tourisme, loisirs, equipement, situe en contexte naturel
Nv : STECAL a vocation d'accueil des gens du voyage
Nx : STECAL correspondant a l'ancienne decharge

N°	Objet	Bénéficiaire
ER-1	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-2	Elargissement pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-3	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-4	Aménagement liaison piétonne	Commune
ER-5	Elargissement du CR n°77	Commune
ER-6	Elargissement du CR n°8	Commune
ER-7	Elargissement de la rue de la Vasselière	Commune
ER-8	Aménagement d'accès et liaison piétonne et vélo	Commune
ER-9	Elargissement de la rue de la Vasselière pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-10	Aménagement d'une voie de desserte du secteur du Bois Joli	Commune
ER-11	Elargissement de la rue G. Courteline	Commune
ER-12	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-13	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune
ER-14	Implantation d'un abri bus	Commune
ER-15	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-16	Mise en 2x3 voies de l'A10	Etat
ER-17	Elargissement de la rue des Noisetiers pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-18	Création d'un carrefour	Commune
ER-19	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-20	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune

Commune de

MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage 2/4

1:6 000

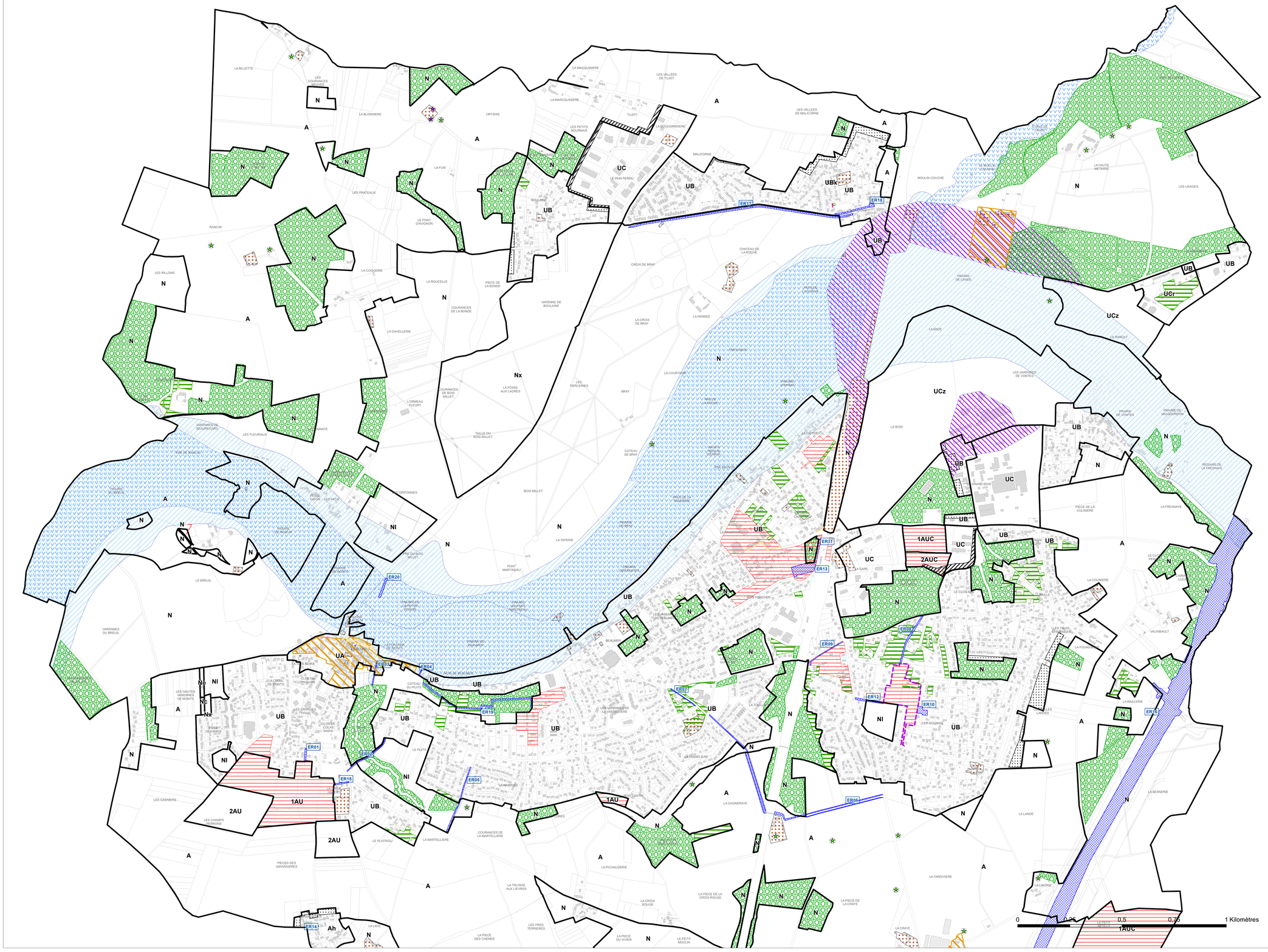
Vu pour être annexé à la délibération du 24-09-2024
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Monts
Le Maire,

DOCUMENT PROVISOIRE

ARRETE LE : 24-09-2024
APPROUVE LE : XX/XX/XXXX

auddicé Val-de-Loire



Légende

Prescriptions

- Espace Boisé Classé à conserver ou a créer
- Élement de paysage à preserver
- Zone humide
- Patrimoine bâti a proteger
- Emplacement réservé
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur avec interdiction de constructibilité
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité
- Permis de demolir
- Périmètre d'attente au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial protégé
- Linéaire avec conditions d'accès limitees
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Élément de paysage à préserver

Informations

- Plan de prevention des risques naturels previsibles d'inondation de la Vallee de l'Indre
- Polygone du CEA

Zone urbaine

UA : Zone urbaine a vocation mixte couvrant le bourg ancien
UB : Zone urbaine mixte a vocation principale d'habitat couvrant les quartiers residentiels recents
UBx : Zone urbaine correspondant a une ancienne decharge
UC : Zone urbaine a vocation principale d'activites economiques
UCr : Zone urbaine a vocation principale d'acivites economiques pour le developpement d'un centre de recherche
UCz : Zone urbaine a vocation principale d'actvites economiques pour le site du CEA

Zone à urbaniser

1AU : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation principale d'habitat
1AUC : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation d'activites economiques
1AUL : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation de tourisme et de loisirs
2AU : Zone a urbaniser a long terme a vocation principale d'habitat
2AUC : Zone a urbaniser a long terme a vocation d'activites economiques

Zone agricole

A : Zone agricole
Ah : STECAL a vocation d'habitat situe en contexte agricole

Zone naturelle

N : Zone naturelle et forestiere
Nc : STECAL pour le remisage des caravanes
Ne : STECAL a vocation d'activite economique
Nl : STECAL a vocation de tourisme, loisirs, equipement, situe en contexte naturel
Nv : STECAL a vocation d'accueil des gens du voyage
Nx : STECAL correspondant a l'ancienne decharge

N°	Objet	Bénéficiaire
ER-1	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-2	Elargissement pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-3	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-4	Aménagement liaison piétonne	Commune
ER-5	Elargissement du CR n°77	Commune
ER-6	Elargissement du CR n°8	Commune
ER-7	Elargissement de la rue de la Vasselière	Commune
ER-8	Aménagement d'accès et liaison piétonne et vélo	Commune
ER-9	Elargissement de la rue de la Vasselière pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-10	Aménagement d'une voie de desserte du secteur du Bois Joli	Commune
ER-11	Elargissement de la rue G. Courteline	Commune
ER-12	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-13	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune
ER-14	Implantation d'un abri bus	Commune
ER-15	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-16	Mise en 2x3 voies de l'A10	Etat
ER-17	Elargissement de la rue des Noisetiers pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-18	Création d'un carrefour	Commune
ER-19	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-20	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune

Commune de
MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage 3/4

1:5 000

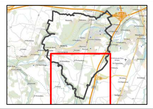
Vu pour être annexé à la délibération du 24-09-2024
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

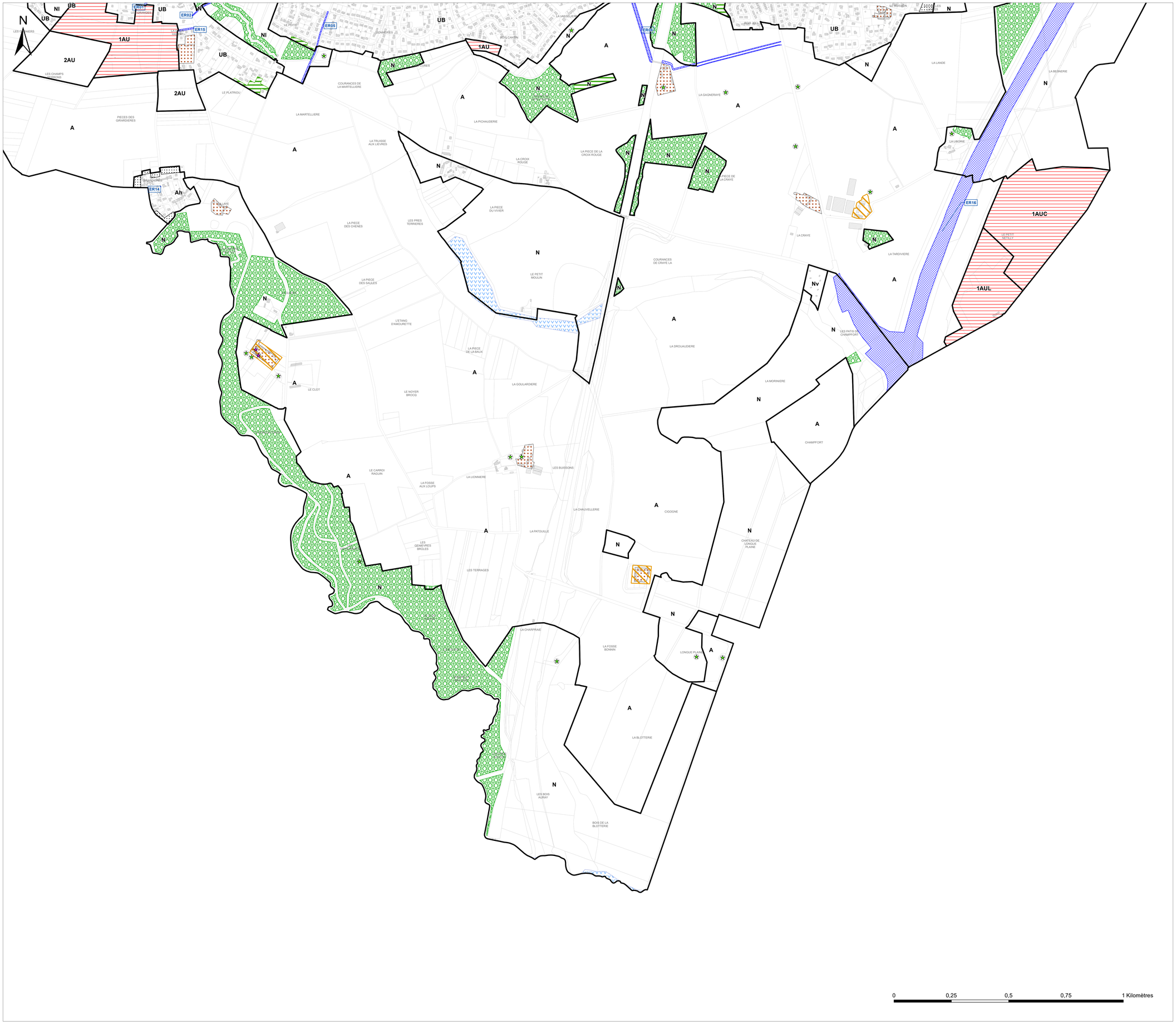
Fait à Monts
Le Maire,

DOCUMENT PROVISOIRE

ARRETE LE : 24-09-2024
APPROUVE LE : XX/XX/XXXX

auddicé Val-de-Loire





Légende

Prescriptions

- Espace Boisé Classé à conserver ou a créer
- Élément de paysage à preserver
- Zone humide
- Patrimoine bâti a proteger
- Emplacement réservé
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur avec interdiction de constructibilité
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité
- Permis de demolir
- Périmètre d'attente au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial protégé
- Linéaire avec conditions d'accès limitees
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Élément de paysage à préserver

Informations

- Plan de prevention des risques naturels previsibles d'inondation de la Vallee de l'Indre
- Polygone du CEA

Zone urbaine

UA : Zone urbaine a vocation mixte couvrant le bourg ancien
UB : Zone urbaine mixte a vocation principale d'habitat couvrant les quartiers residentiels recents
UBx : Zone urbaine correspondant a une ancienne decharge
UC : Zone urbaine a vocation principale d'activites economiques
UCr : Zone urbaine a vocation principale d'acivites economiques pour le developpement d'un centre de recherche
UCz : Zone urbaine a vocation principale d'actvites economiques pour le site du CEA

Zone à urbaniser

1AU : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation principale d'habitat
1AUC : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation d'activites economiques
1AUL : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation de tourisme et de loisirs
2AU : Zone a urbaniser a long terme a vocation principale d'habitat
2AUC : Zone a urbaniser a long terme a vocation d'activites economiques

Zone agricole

A : Zone agricole
Ah : STECAL a vocation d'habitat situe en contexte agricole

Zone naturelle

N : Zone naturelle et forestiere
Nc : STECAL pour le remisage des caravanes
Ne : STECAL a vocation d'activite economique
Nl : STECAL a vocation de tourisme, loisirs, equipement, situe en contexte naturel
Nv : STECAL a vocation d'accueil des gens du voyage
Nx : STECAL correspondant a l'ancienne decharge

N°	Objet	Bénéficiaire
ER-1	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-2	Elargissement pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-3	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-4	Aménagement liaison piétonne	Commune
ER-5	Elargissement du CR n°77	Commune
ER-6	Elargissement du CR n°8	Commune
ER-7	Elargissement de la rue de la Vasselière	Commune
ER-8	Aménagement d'accès et liaison piétonne et vélo	Commune
ER-9	Elargissement de la rue de la Vasselière pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-10	Aménagement d'une voie de desserte du secteur du Bois Joli	Commune
ER-11	Elargissement de la rue G. Courteline	Commune
ER-12	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-13	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune
ER-14	Implantation d'un abri bus	Commune
ER-15	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-16	Mise en 2x3 voies de l'A10	Etat
ER-17	Elargissement de la rue des Noisetiers pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-18	Création d'un carrefour	Commune
ER-19	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-20	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune

Commune de
MONTS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage 4/4

1:4 000

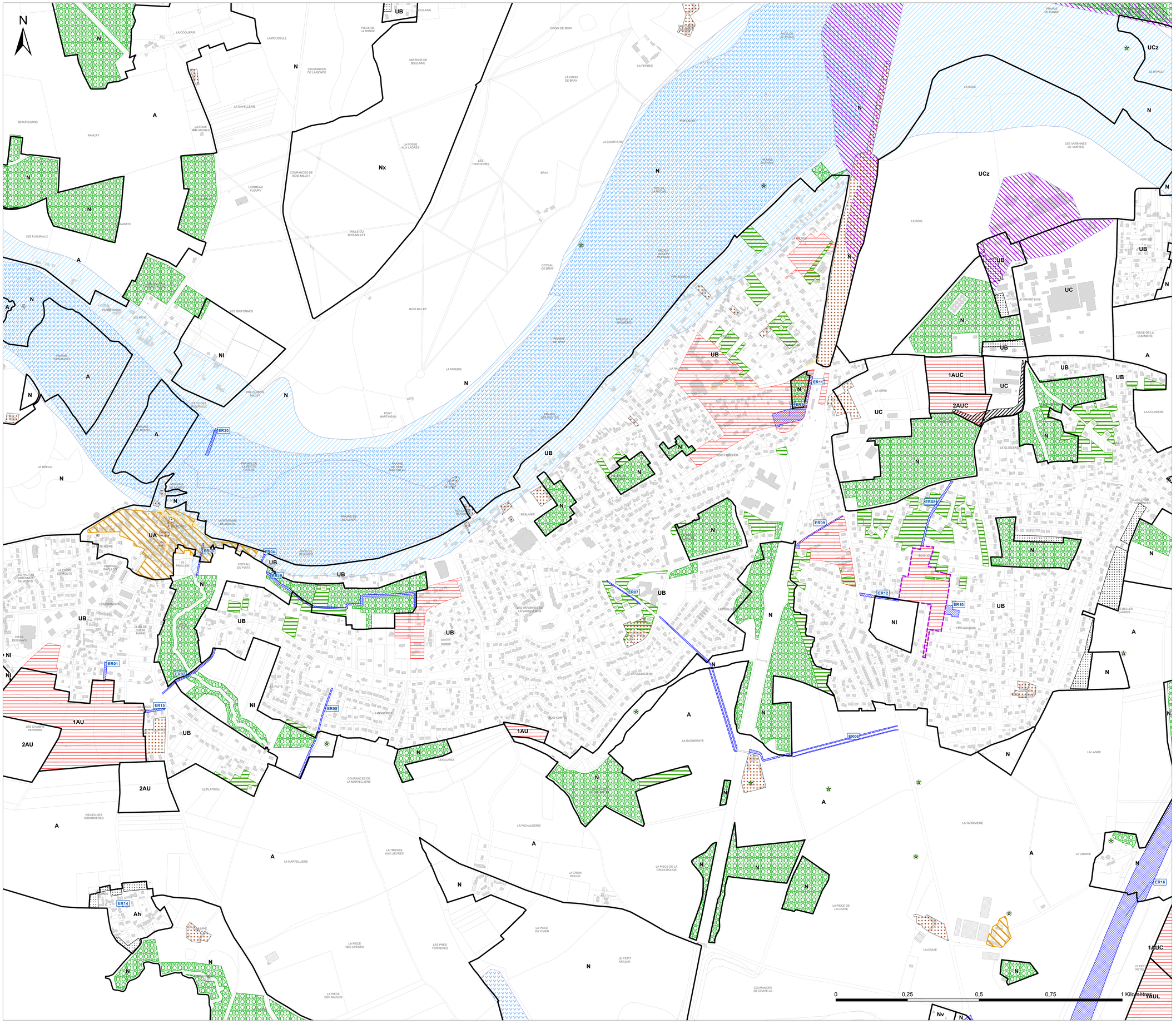
Vu pour être annexé à la délibération du 24-09-2024
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Monts
Le Maire,

DOCUMENT PROVISOIRE

ARRETE LE : 24-09-2024
APPROUVE LE : XX/XX/XXXX

auddicé Val-de-Loire



Légende

Prescriptions

- Espace Boisé Classé à conserver ou a créer
- Élément de paysage à preserver
- Zone humide
- Patrimoine bâti a proteger
- Emplacement réservé
- Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Secteur avec interdiction de constructibilité
- Secteur avec conditions spéciales de constructibilité
- Permis de demolir
- Périmètre d'attente au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme
- Linéaire commercial protégé
- Linéaire avec conditions d'accès limitees
- Bâtiment susceptible de changer de destination
- Élément de paysage à préserver

Informations

- Plan de prevention des risques naturels previsibles d'inondation de la Vallee de l'Indre
- Polygone du CEA

Zone urbaine

UA : Zone urbaine a vocation mixte couvrant le bourg ancien
UB : Zone urbaine mixte a vocation principale d'habitat couvrant les quartiers residentiels recents
UBx : Zone urbaine correspondant a une ancienne decharge
UC : Zone urbaine a vocation principale d'activites economiques
UCr : Zone urbaine a vocation principale d'activites economiques pour le developpement d'un centre de recherche
UCz : Zone urbaine a vocation principale d'actvites economiques pour le site du CEA

Zone à urbaniser

1AU : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation principale d'habitat
1AUC : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation d'activites economiques
1AUL : Zone a urbaniser a court terme ou moyen terme a vocation de tourisme et de loisirs
2AU : Zone a urbaniser a long terme a vocation principale d'habitat
2AUC : Zone a urbaniser a long terme a vocation d'activites economiques

Zone agricole

A : Zone agricole
Ah : STECAL a vocation d'habitat situe en contexte agricole

Zone naturelle

N : Zone naturelle et forestiere
Nc : STECAL pour le remisage des caravanes
Ne : STECAL a vocation d'activite economique
Nl : STECAL a vocation de tourisme, loisirs, equipement, situe en contexte naturel
Nv : STECAL a vocation d'accueil des gens du voyage
Nx : STECAL correspondant a l'ancienne decharge

N°	Objet	Bénéficiaire
ER-1	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-2	Elargissement pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-3	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-4	Aménagement liaison piétonne	Commune
ER-5	Elargissement du CR n°77	Commune
ER-6	Elargissement du CR n°8	Commune
ER-7	Elargissement de la rue de la Vasselière	Commune
ER-8	Aménagement d'accès et liaison piétonne et vélo	Commune
ER-9	Elargissement de la rue de la Vasselière pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-10	Aménagement d'une voie de desserte du secteur du Bois Joli	Commune
ER-11	Elargissement de la rue G. Courteline	Commune
ER-12	Aménagement d'une voie de desserte	Commune
ER-13	Aménagement d'une aire de stationnement	Commune
ER-14	Implantation d'un abri bus	Commune
ER-15	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-16	Mise en 2x3 voies de l'A10	Etat
ER-17	Elargissement de la rue des Noisetiers pour aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-18	Création d'un carrefour	Commune
ER-19	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune
ER-20	Aménagement liaison piétonne et vélo	Commune

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

Mission régionale d'autorité environnementale
CENTRE - VAL DE LOIRE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »

sur la révision allégée n°1

du plan local d'urbanisme (PLU)

de Monts (37)

N°MRAe 2024-4581

Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégialement le 3 mai 2024, en présence de

Jérôme PEYRAT et Christophe BRESSAC,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Monts, déposée par la ville de Monts, reçue le 15 mars 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4581 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 18 avril 2024 ;

Considérant que la commune de Monts a engagé une procédure de révision allégée de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Considérant que dans le cadre de la procédure susmentionnée, les évolutions comprennent :

- la correction d'erreurs matérielles et d'imprécisions dans le règlement écrit,
- la modification du zonage règlementaire :
    - sur le secteur de Chantemerle : la réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de 1,2 ha destinée à l'habitat et la suppression du secteur soumis à permis de démolir au droit de la voie ferrée,
    - sur le secteur des Vasselières : la création d'une OAP de 1,7 ha destinée à l'habitat ;

Considérant que la création des OAP répond au souhait de la collectivité d'optimiser le foncier et de maîtriser le développement des secteurs concernés ;

Considérant que la révision fixe une densité de 23 à 24 logements par hectare pour le secteur de Chantemerle, de 34 à 35 logements/ha pour le secteur des Vasselières ;

Considérant que le secteur de Chantemerle :

- s'étend sur un espace majoritairement occupé par une végétation type forestière,
- est bordé à l'est par la voie ferrée figurant en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et dont la largeur du périmètre affecté par le bruit est de 250 m,

Considérant que le secteur des Vasselières :

- s'étend sur un espace occupé principalement par des jardins d'ornement, un bosquet d'essence mixte, des friches herbacées, ainsi qu'une zone humide de 700 m^2,
- est bordé à l'ouest par la voie ferrée figurant en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et dont la largeur du périmètre affecté par le bruit est de 250 m,

Considérant que le projet de densification présenté entraînera le défrichement d'une partie du boisement du secteur de Chantemerle, comme prévu par le projet d'implantation des nouvelles constructions ;

Considérant que, au vu des pièces du dossier, la zone humide identifiée sur le secteur des Vasselières sera préservée et intégrée « au mieux » dans le projet de densification ; que cependant, celle-ci devra être reportée dans le schéma d'aménagement de l'OAP ;

Considérant qu'il conviendra d'évaluer l'efficience des principes d'aménagement inscrits dans les OAP au regard de l'enjeu de santé lié à l'exposition des populations aux nuisances sonores générées par la voie ferrée bordant les sites ;

AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Monts, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- **la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Monts n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune de Monts.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Monts rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 3 mai 2024,

Pour le président de la mission régionale
d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire, empêché

Jérôme PEYRAT