Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE : LISTE DES PIÈCES

1. Notice de présentation

2. Nouvelle version des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

3. Nouvelle version du règlement écrit du PLU

4. Nouvelle version du règlement graphique du PLU

5. Avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire après examen au cas par cas
   - 5.1. Auto-évaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas
   - 5.2. Diagnostic écologique réalisé dans le cadre de l'examen au cas par cas

6. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et mémoire en réponse

7. Actes administratifs
   - 7.1. Délibération n°2023.08.02 du 26/09/2023 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU et définissant les modalités de concertation du public
   - 7.2. Délibération n°2024.07.04 du 24/09/2024 d'arrêt de projet de la révision allégée n°1 du PLU et de bilan de la concertation
   - 7.3. Décision n° E25000063 / 45 du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 28/04/2025 de désignation de commissaire enquêteur
   - 7.4. Arrêté n°2025-09P du 16/05/2025 de prescription de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du PLU

8. Justificatifs des mesures de publicité

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. **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	**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

maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides. 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 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. 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 ~~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 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	8 - Clôtures Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier : 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. 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 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	
3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies **3.2 - EXCEPTIONS**	3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies **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 Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier : 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 Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier : 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	
3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies **3.2 - EXCEPTIONS**	3 -Par rapport aux autres routes départementales et aux autres voies 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 Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier : 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. Pour les clôtures en limite séparative :	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 : Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :

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

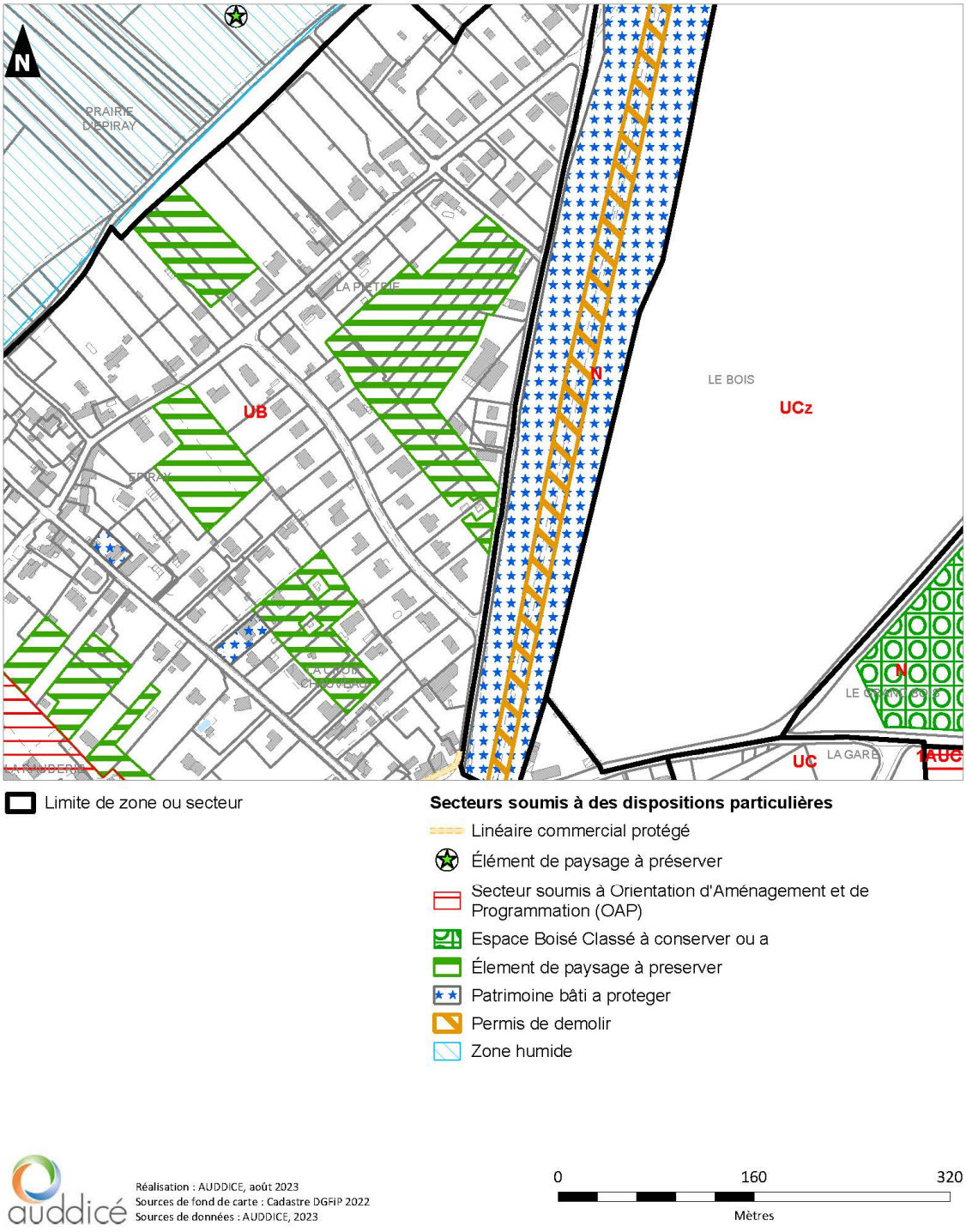


Figure 2. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Chantemerle **avant** la révision allégée n°1 du PLU

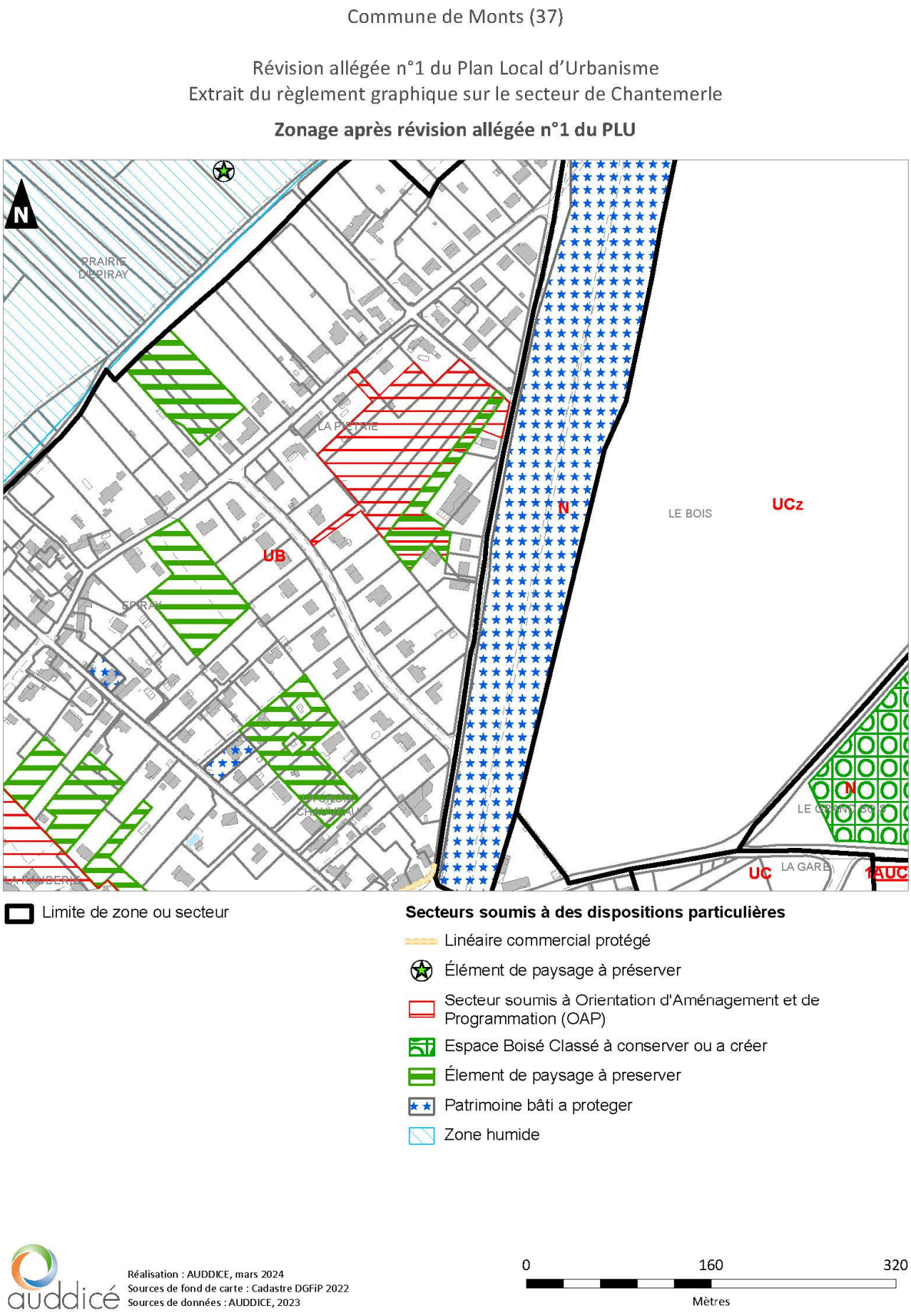


Figure 3. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Chantemerle **<u>après</u>** la révision allégée n°1 du PLU

2.2.2.1 Evolution du règlement graphique sur le secteur des Vasselières



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

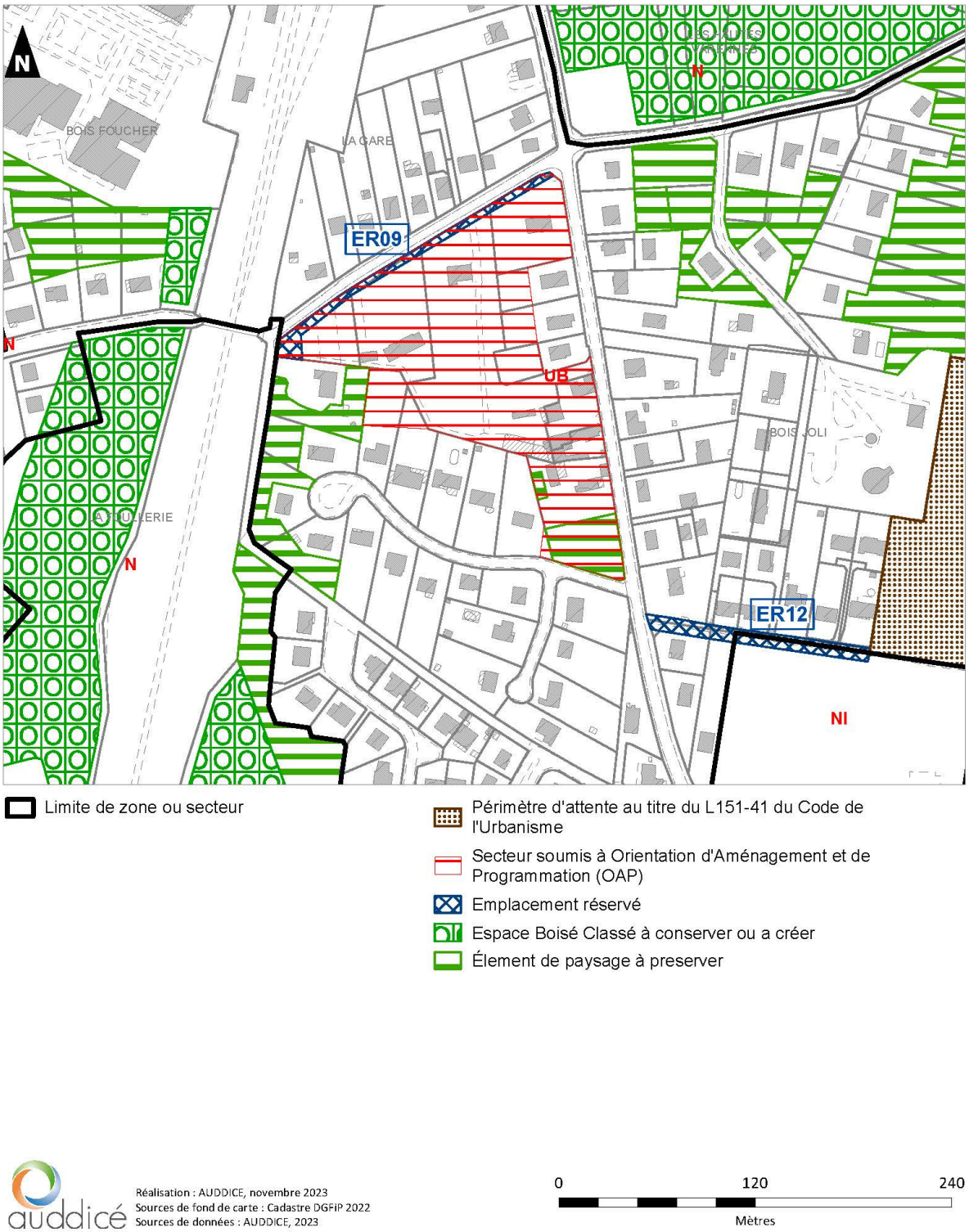


Figure 5. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur des Vasselières **<u>après</u>** la révision allégée n°1 du PLU

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.

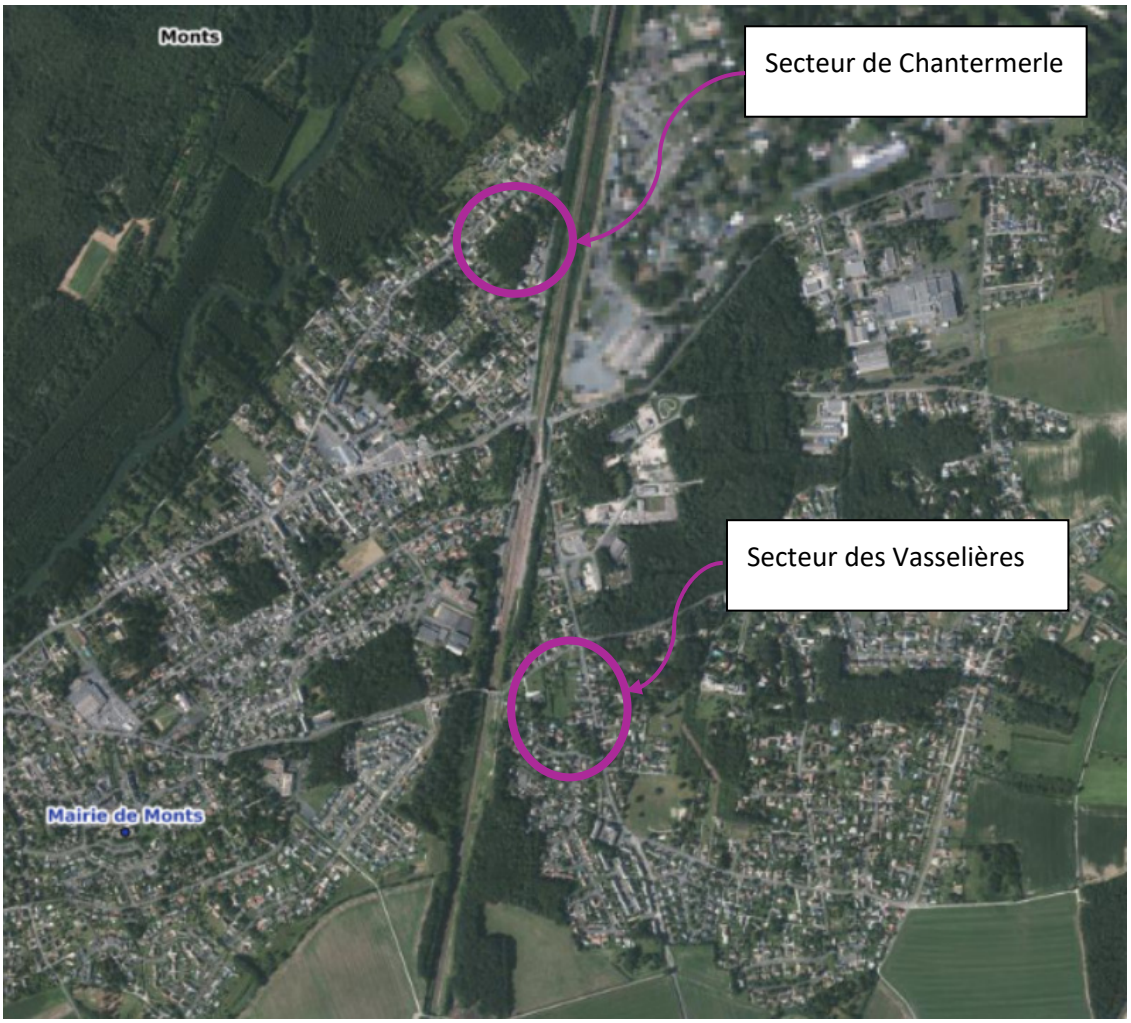


Figure 6. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières

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.

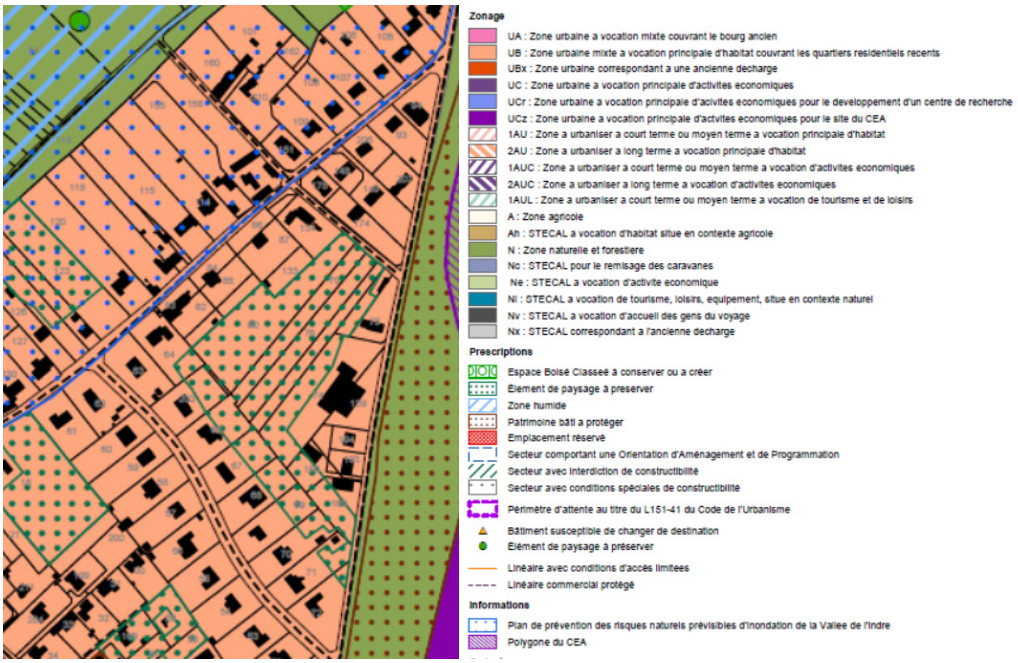


Figure 7. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur de Chantemerle

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.

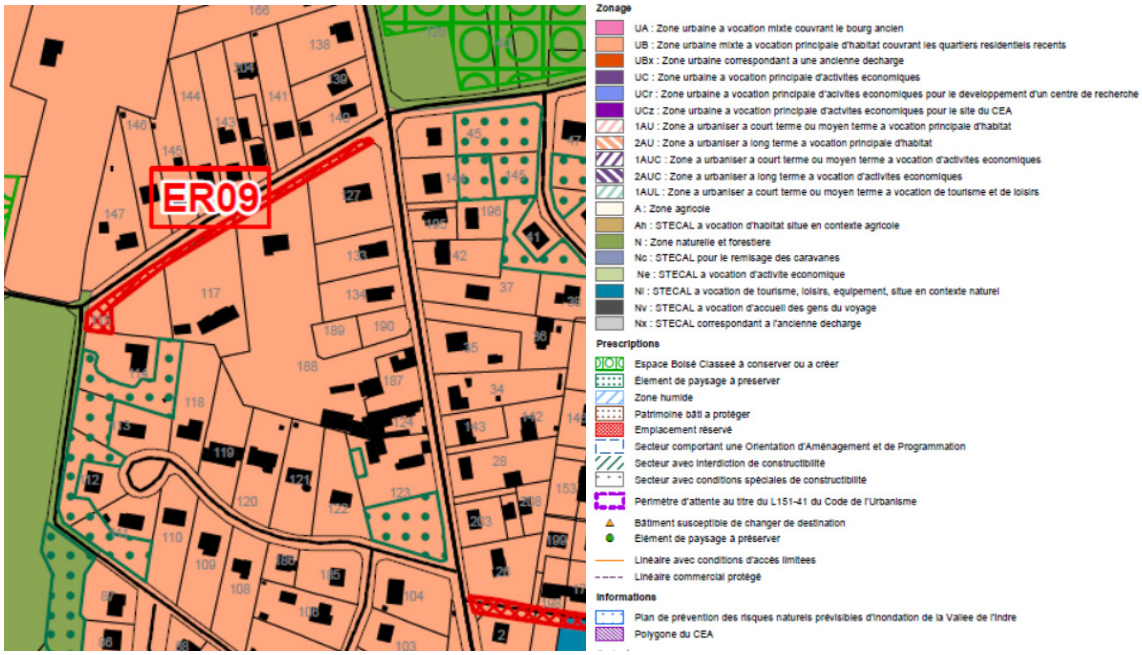


Figure 8. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur des Vasselières

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.

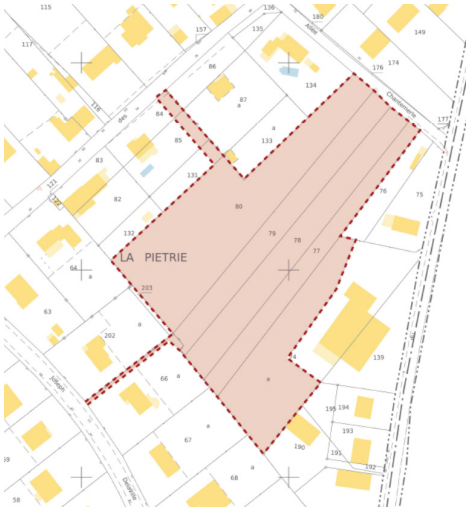




Figure 9. Périmètre de l'OAP Projet envisagé

- **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.

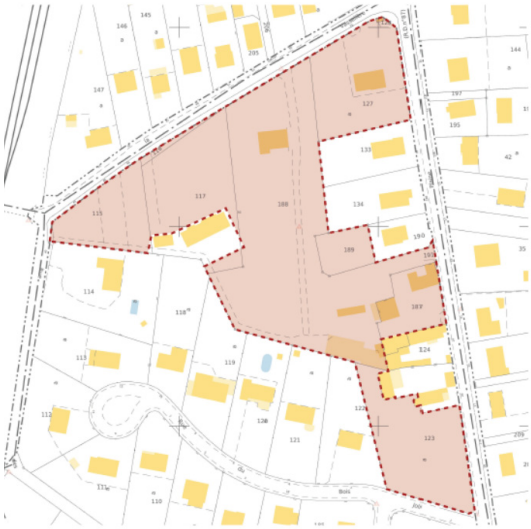




Figure 10. Périmètre de l'OAP Projet envisagé

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

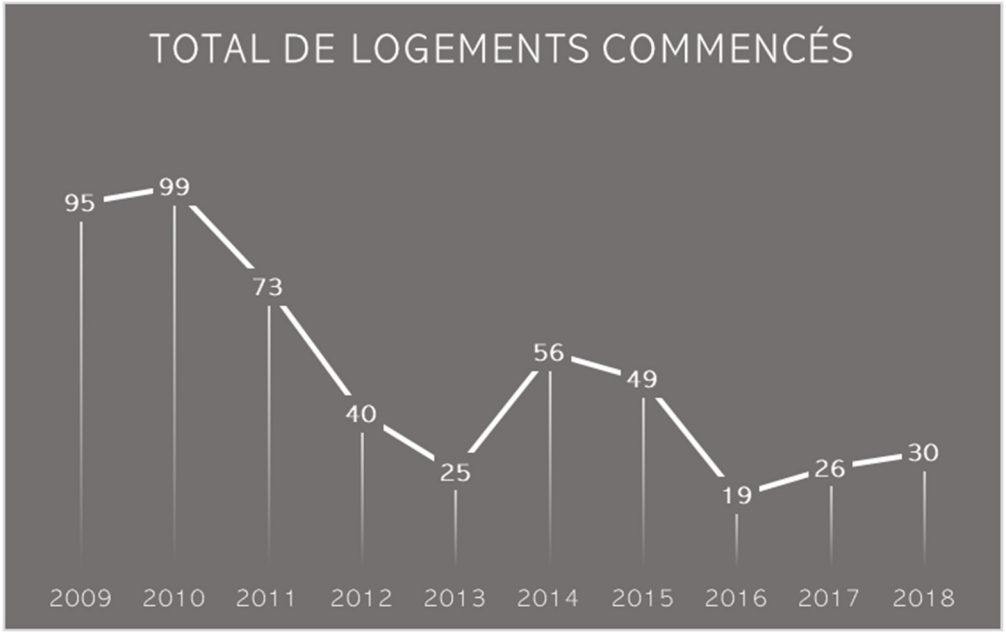
2.3.5 La justification de la densification des secteurs de Chantemerle et des Vasselières

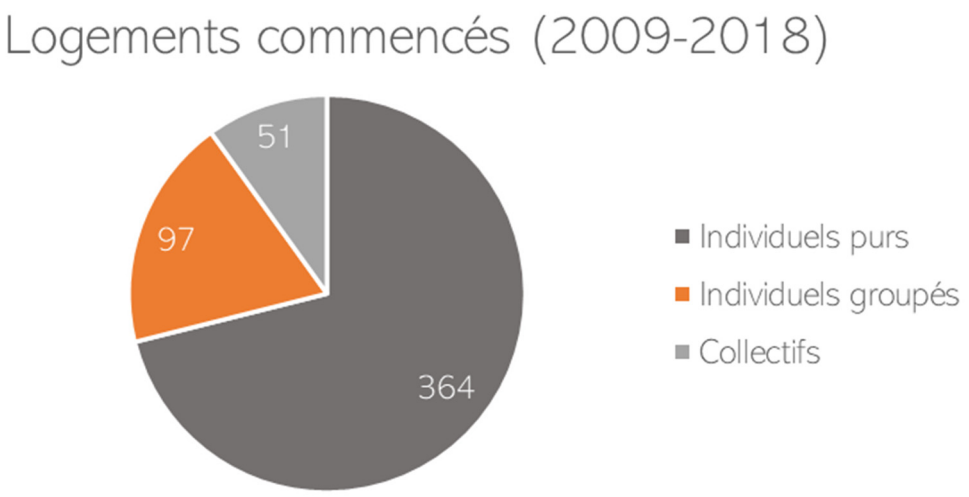
Les éléments d'analyse ci-dessous sont extraits des études d'aménagement réalisées sur les sceteur de Chantemerle et Vasselières

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		2017		Par an
Population des ménages	7 128 habitants	Population des ménages	7 672 habitants	+ 109 hab.
Nombre de logements	2 970 logements	Nombre de logements	3 297 logements	+ 65 log.
Nombre de résidences principales (et de ménages)	2 843 (2,5 habitants par foyer)	Nombre de résidences principales (et de ménages)	3 139 (2,4 habitants par foyer)	+ 59 RP
Nombre de logements autres	127 (résidences secondaires et logements vacants)	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

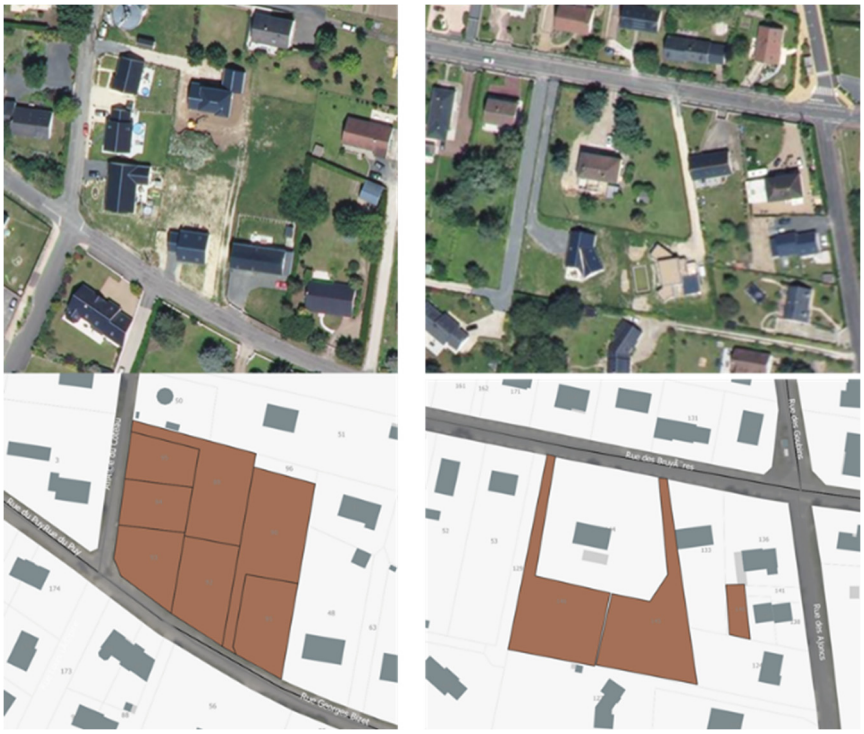
2.3.5.3 LA DYNAMIQUE DE DENSIFICATION DOUCE A MONTS

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.





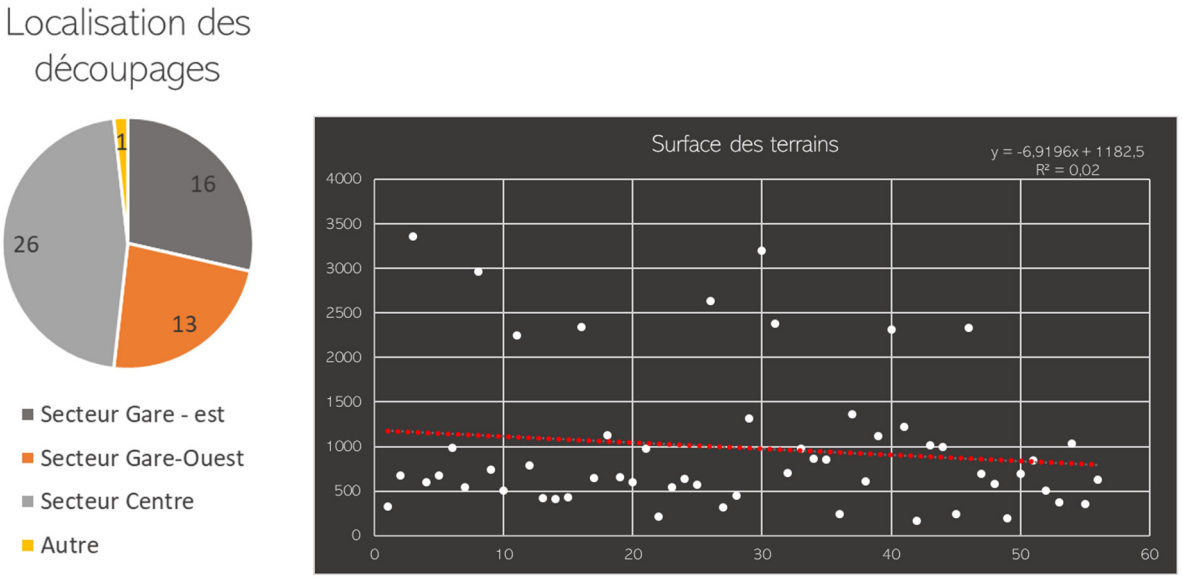
Ainsi, entre 2014 et 2020, ce sont 56 opérations de densification urbaines qui ont eu lieu sur l'agglomération principale de la commune de Monts.

- **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.

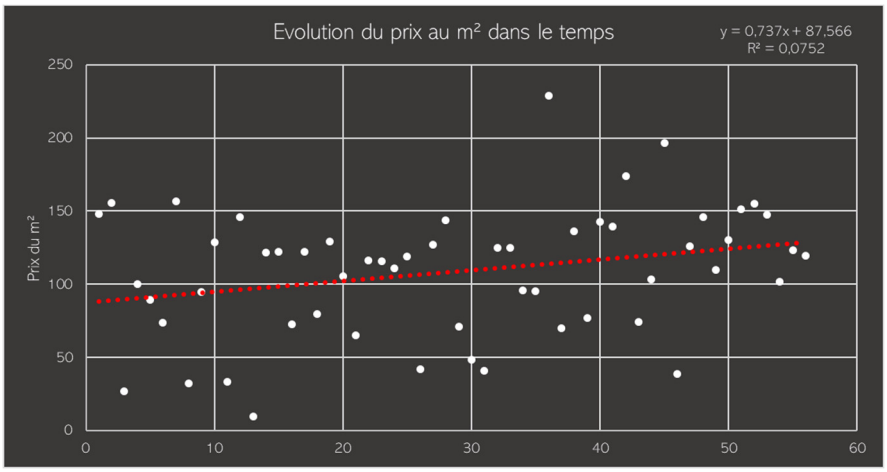
La superficie des terrains en vente par découpage a tendance à régresser légèrement avec le temps. Deux explications sont possibles : d'un côté, la mise en œuvre de règles d'urbanisme contraint à une densité plus forte (explication peu vraie à Monts), de l'autre, face à une demande croissante, les propriétaires 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)

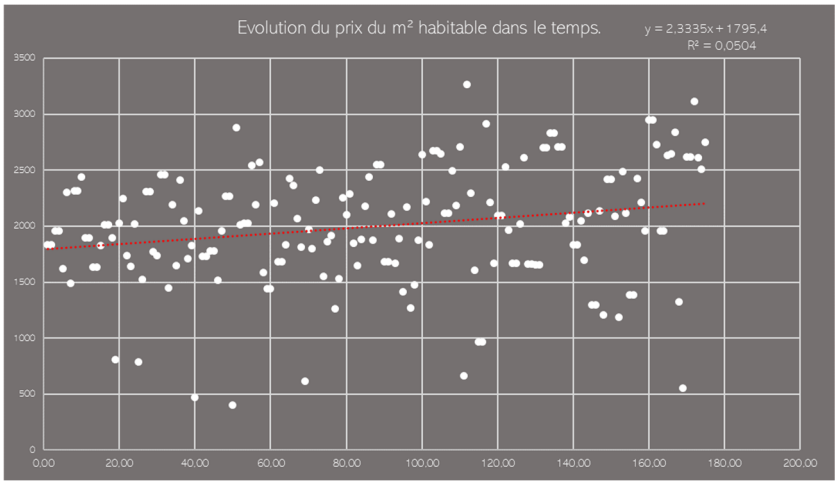
2) L'hypothèse la plus probable est que le marché du foncier sur la commune s'aligne sur le marché de la métropole tourangelle où les prix du foncier ont également fortement augmenté sur la dernière période, plus spécifiquement ceux relatifs aux terrains à bâtir devenus plus rares en première couronne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

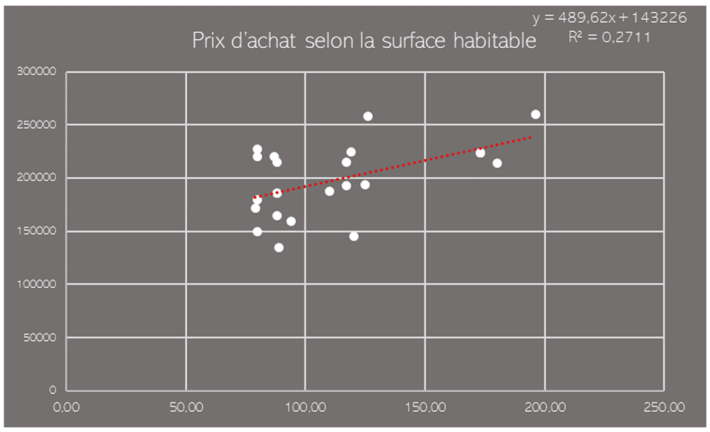
- **L'analyse des dynamiques de ventes immobilières**

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.

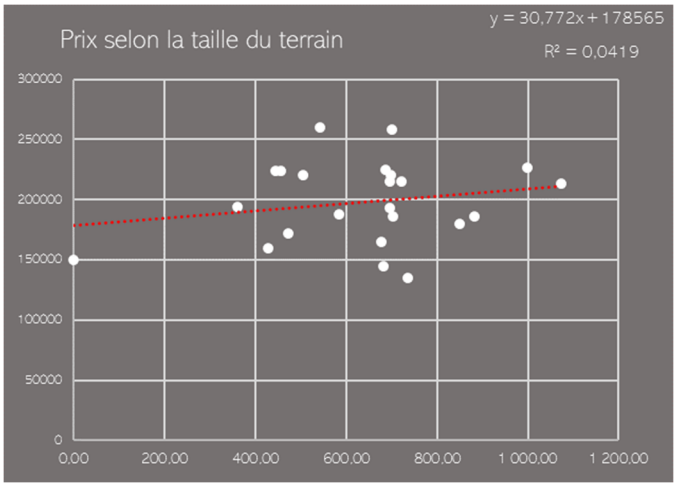


Pour autant, il est intéressant de souligner le fait que la surface (habitable ici), contrairement à celle du terrain nu, si elle reste le principal critère de fixation du prix de vente, laisse également la place à d'autres facteurs.



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**

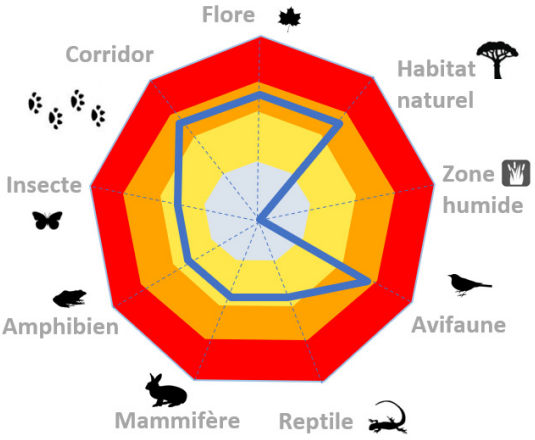
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **modérés** sur le secteur de Chantemerle. En effet, plusieurs espèces d'oiseaux communs protégées et patrimoniales en France ont 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**.



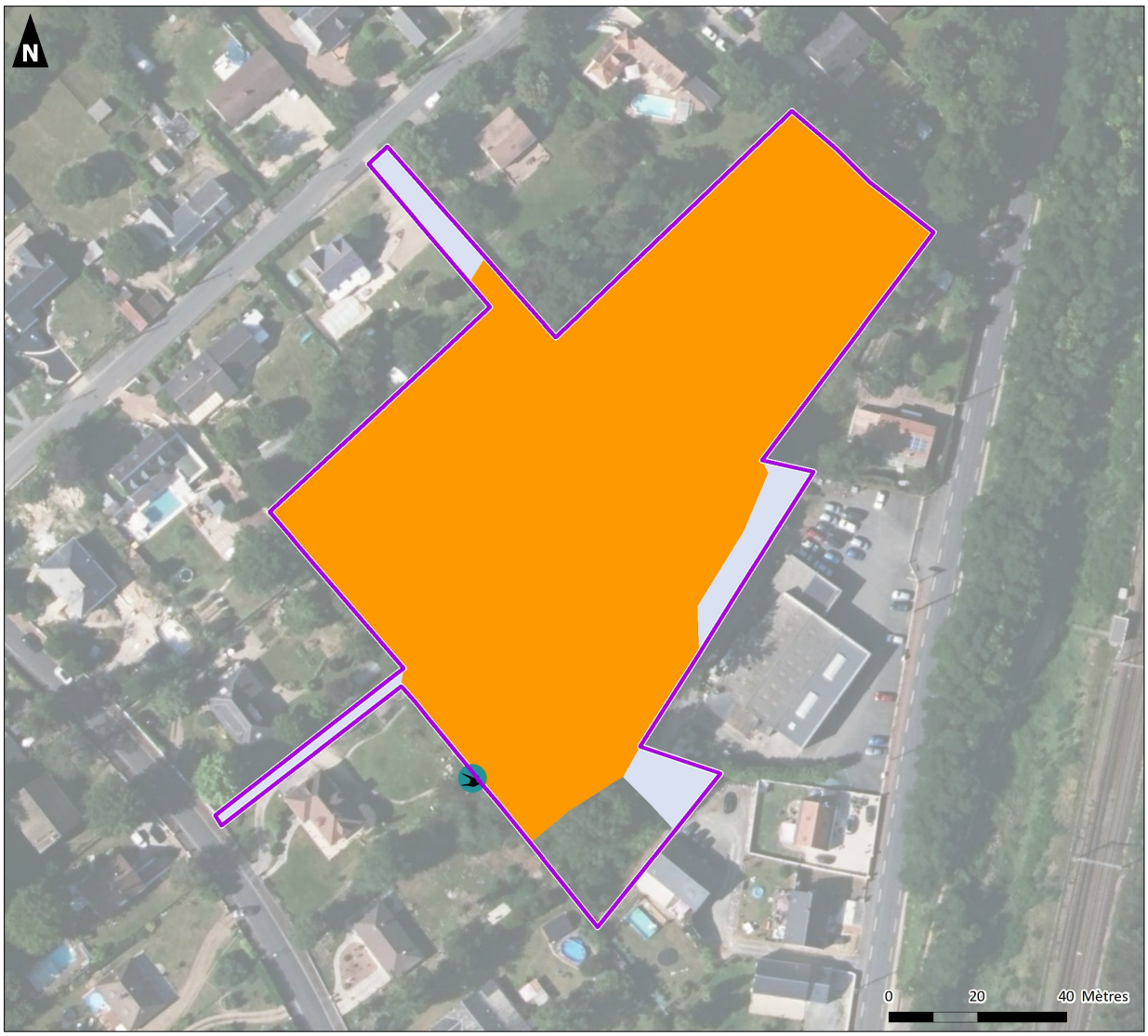
Enjeu majeur du secteur :

- 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

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques et localisation des espèces remarquables
Chantemerle



Sources données : auddice
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

Espèces patrimoniales :

Verdier d'Europe

Niveau d'enjeu des entités géographiques

Très faible, négligeable à nul
Faible
Modéré
Fort
Très fort

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**

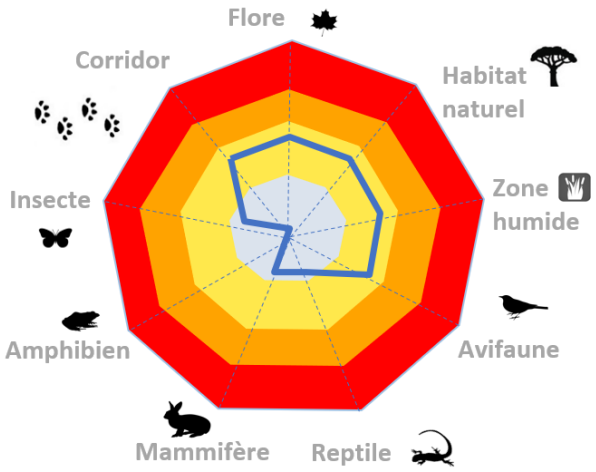
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** voire **très faibles** sur le secteur des Vasselières. En effet, ce secteur est composé de milieux anthropisés en plein 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

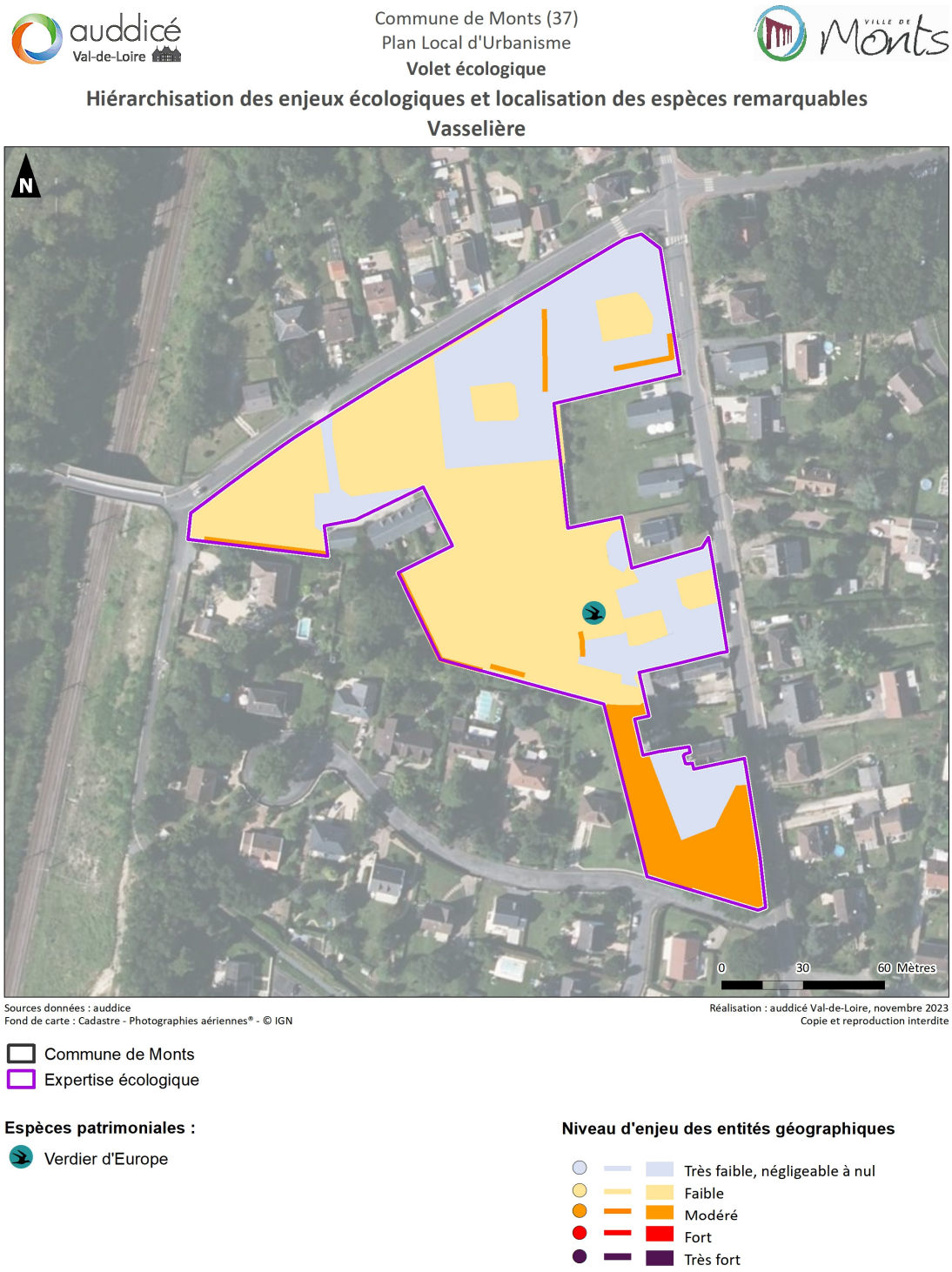


Figure 14. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Vasselières»

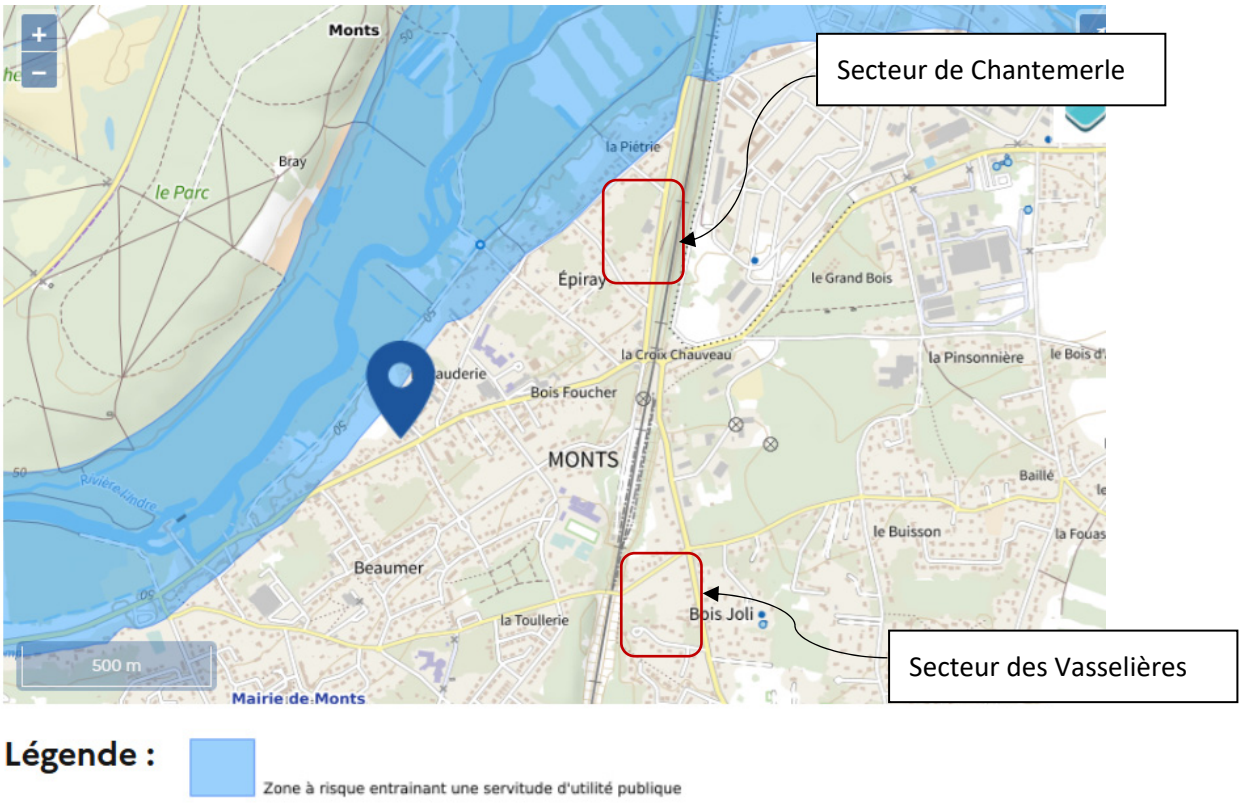
3.3 Les risques

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.

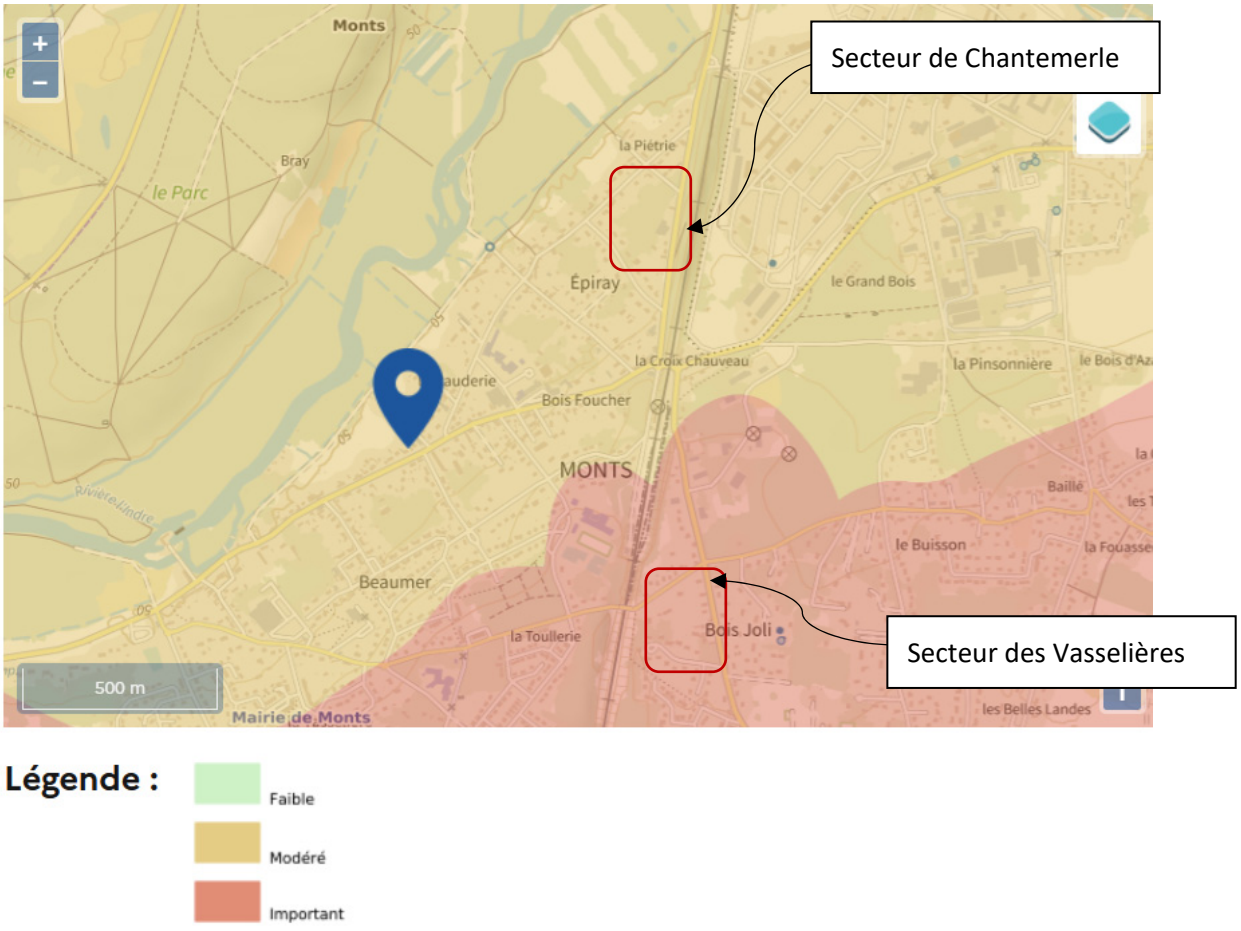
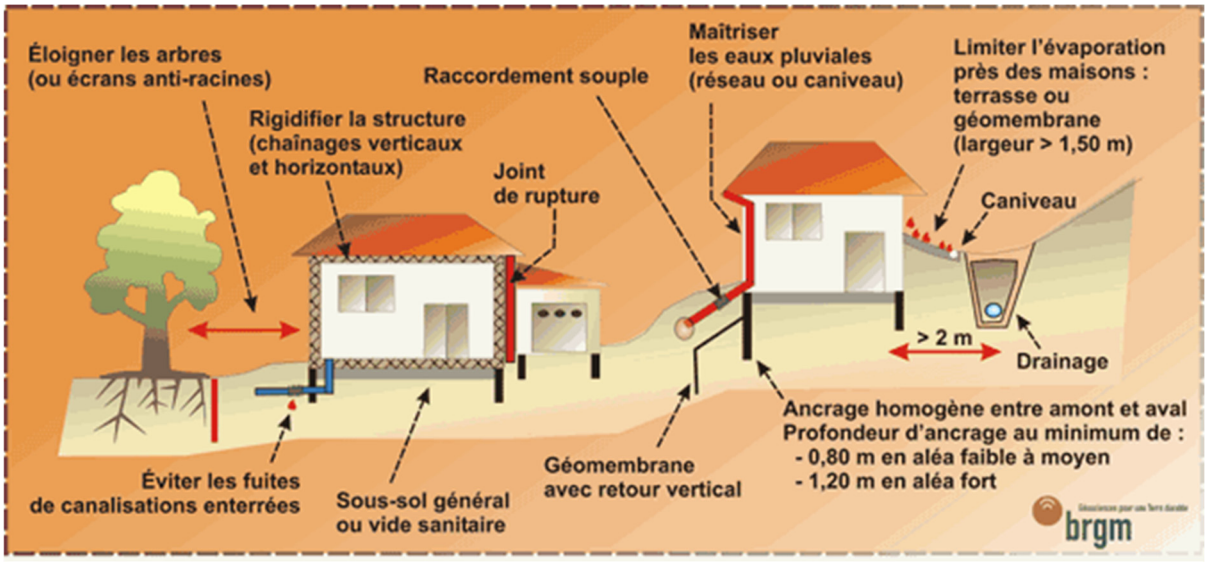


Figure 16. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis de l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

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.**



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.

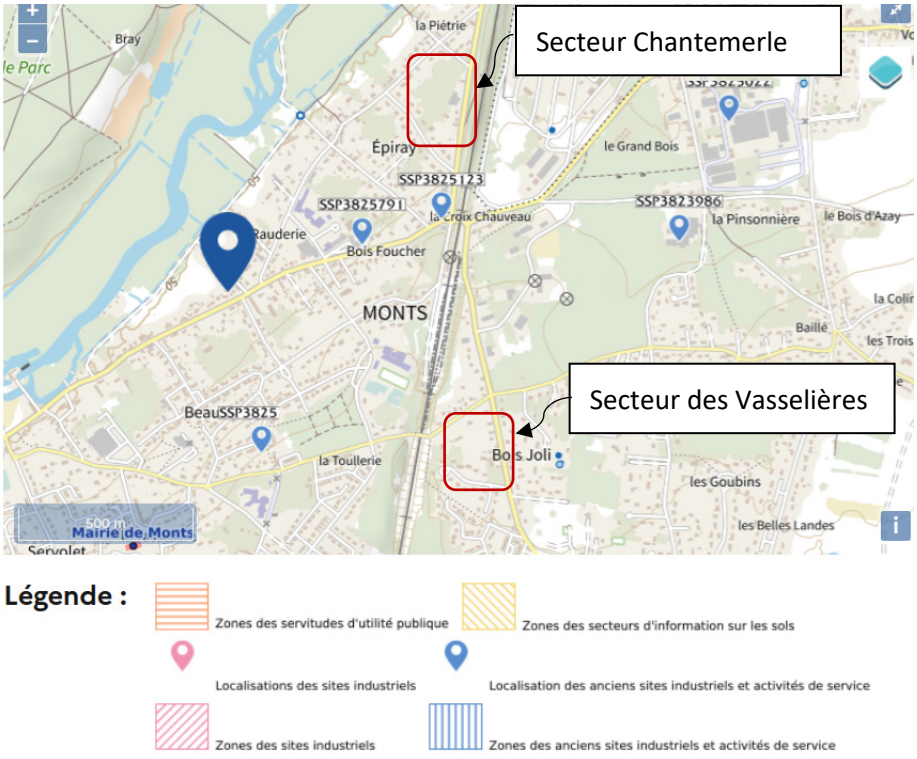


Figure 18. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de pollution des sols

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.

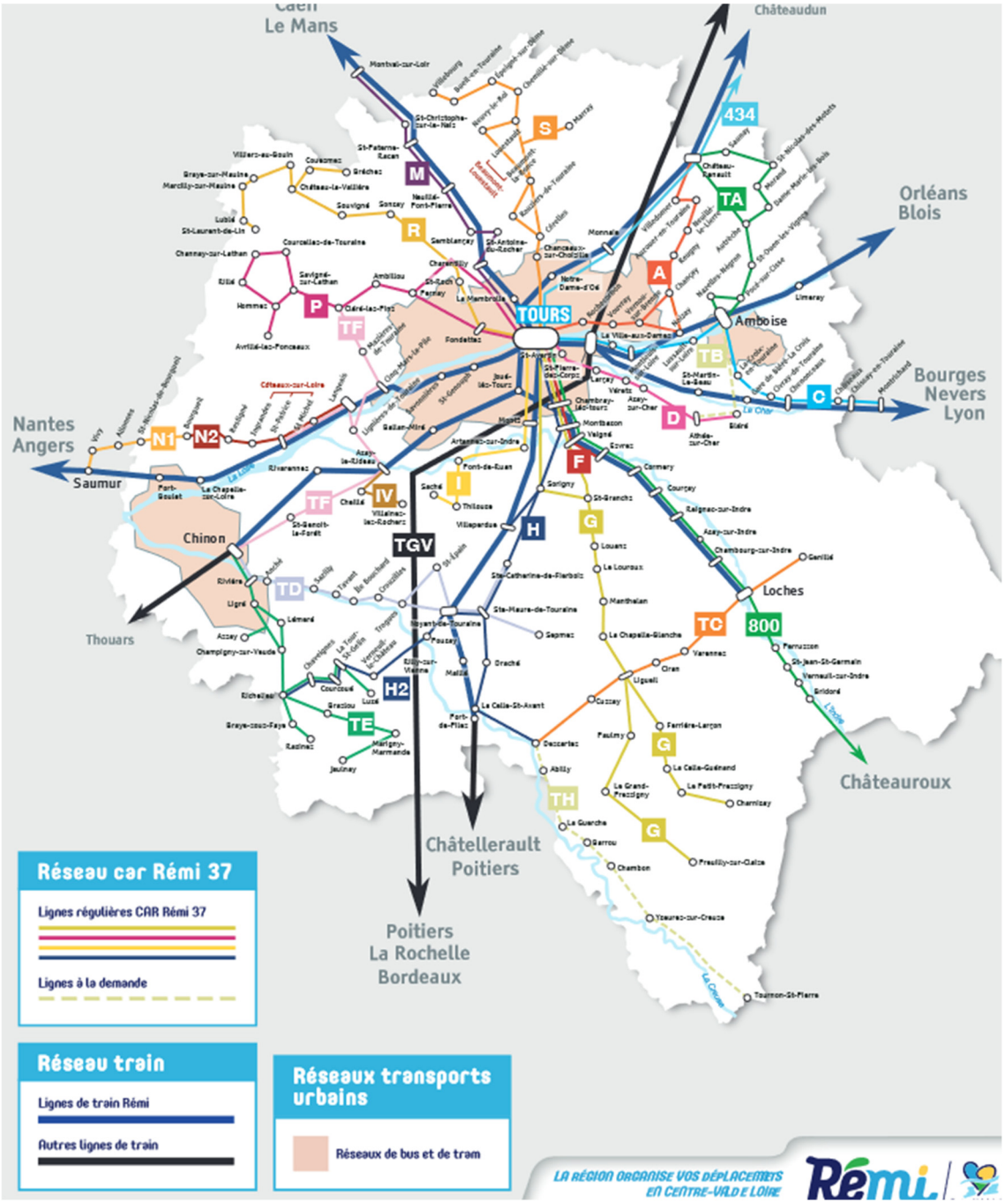


Figure 19. Extrait plan des réseaux de transport en commun – sources : Rémi Centre val de Loire

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

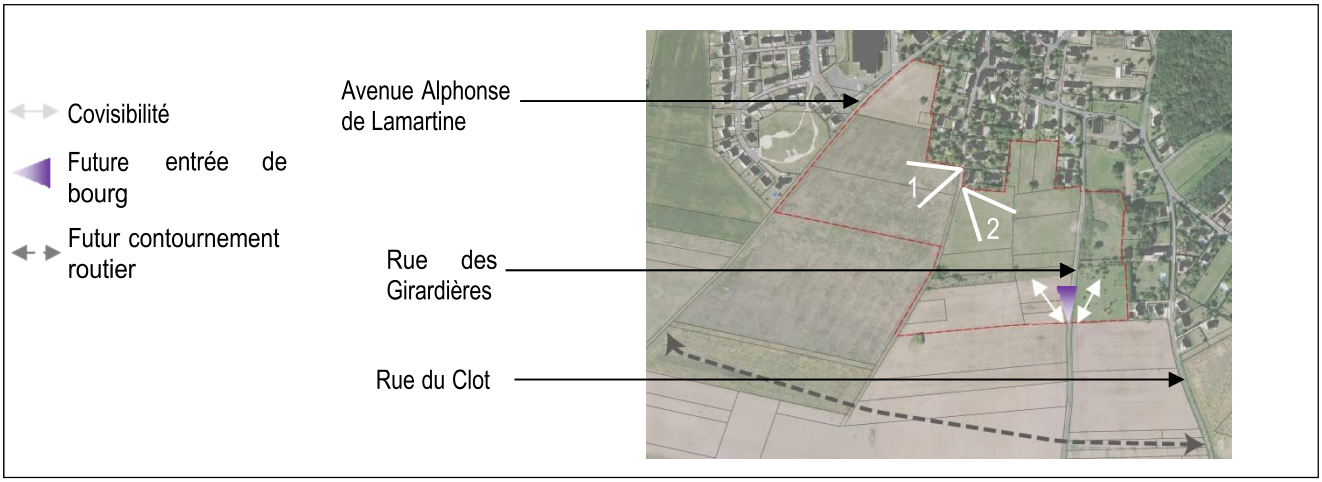
PARTIE IV

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.


1


2

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.

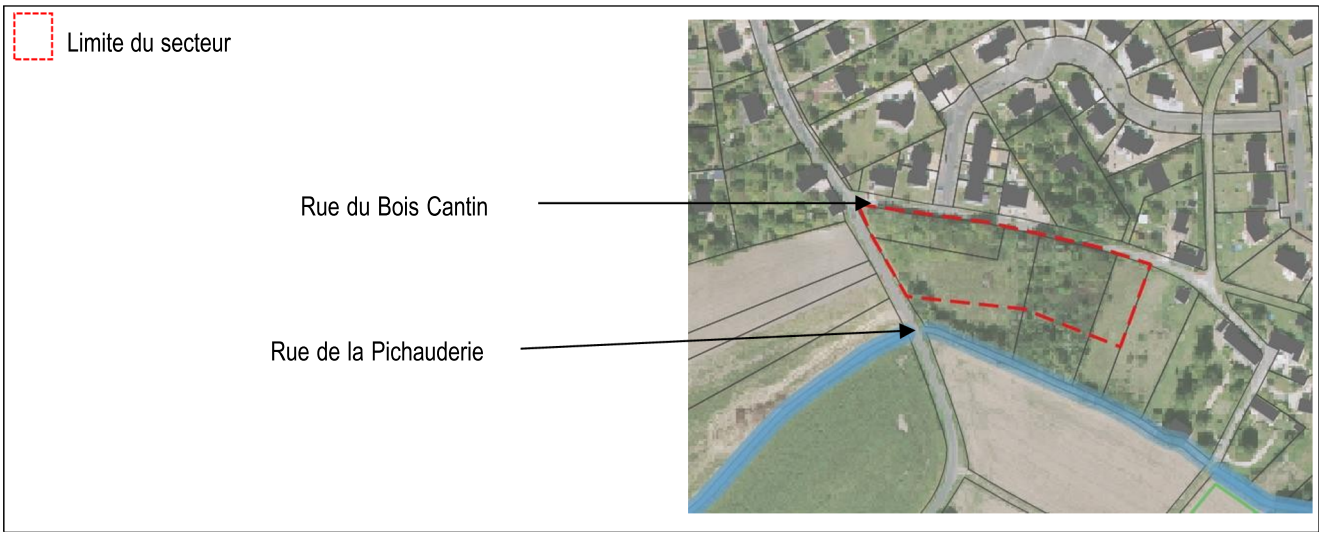
Programmation de l'aménagement

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.


1


2

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.

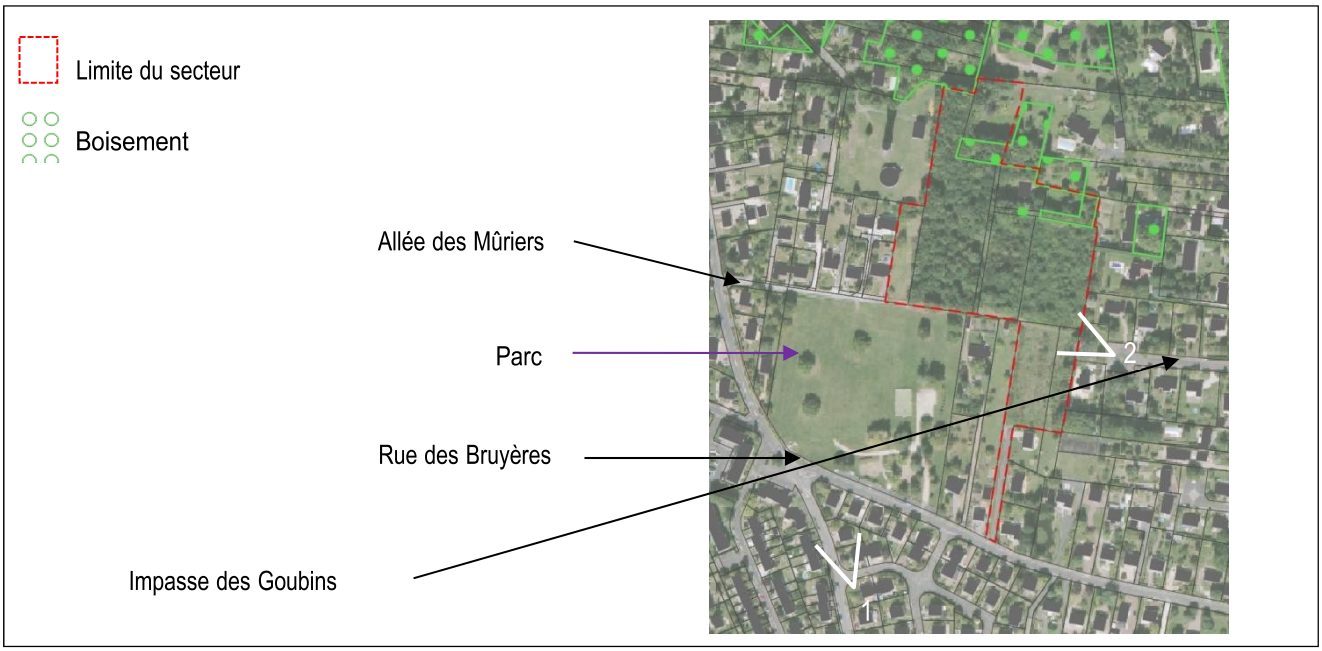
Programmation de l'aménagement

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.

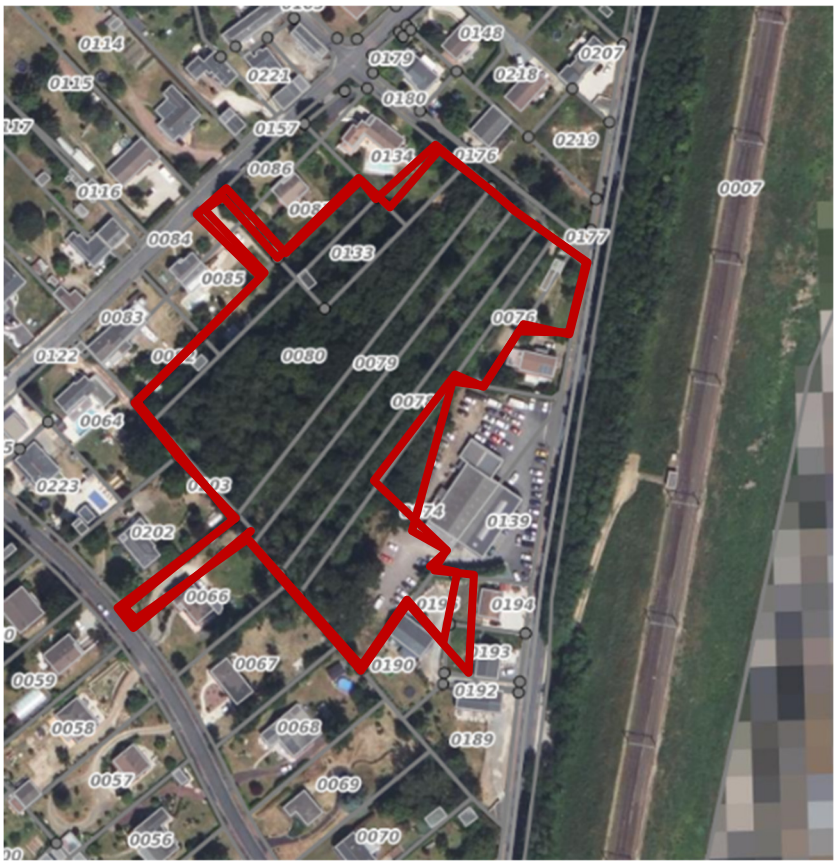


5. SECTEUR CHANTEMERLE

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

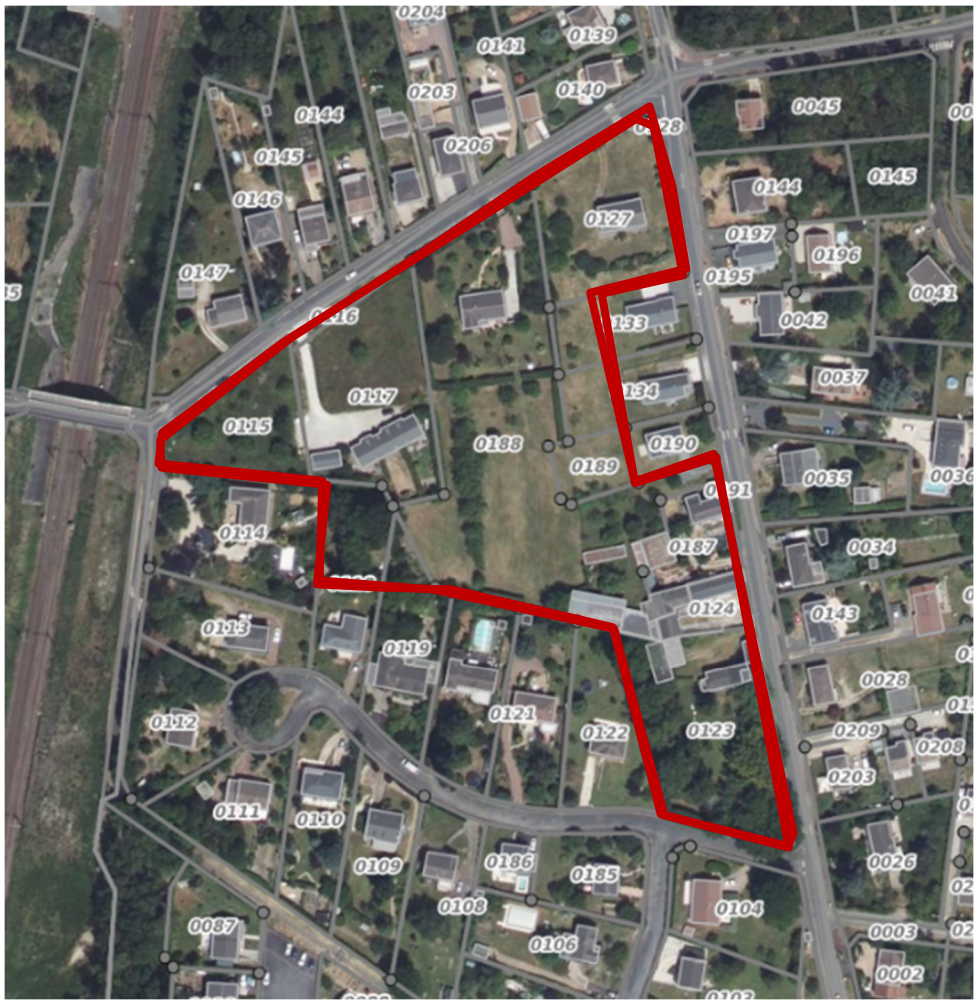
- Périmètre de l'OAP
- Principe d'accès
- Accès véhicule interdit
- Maillage pour les modes actifs à créer sur l'ensemble du périmètre
- Frange arborée à préserver afin de maintenir une zone tampon avec la zone d'activité

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

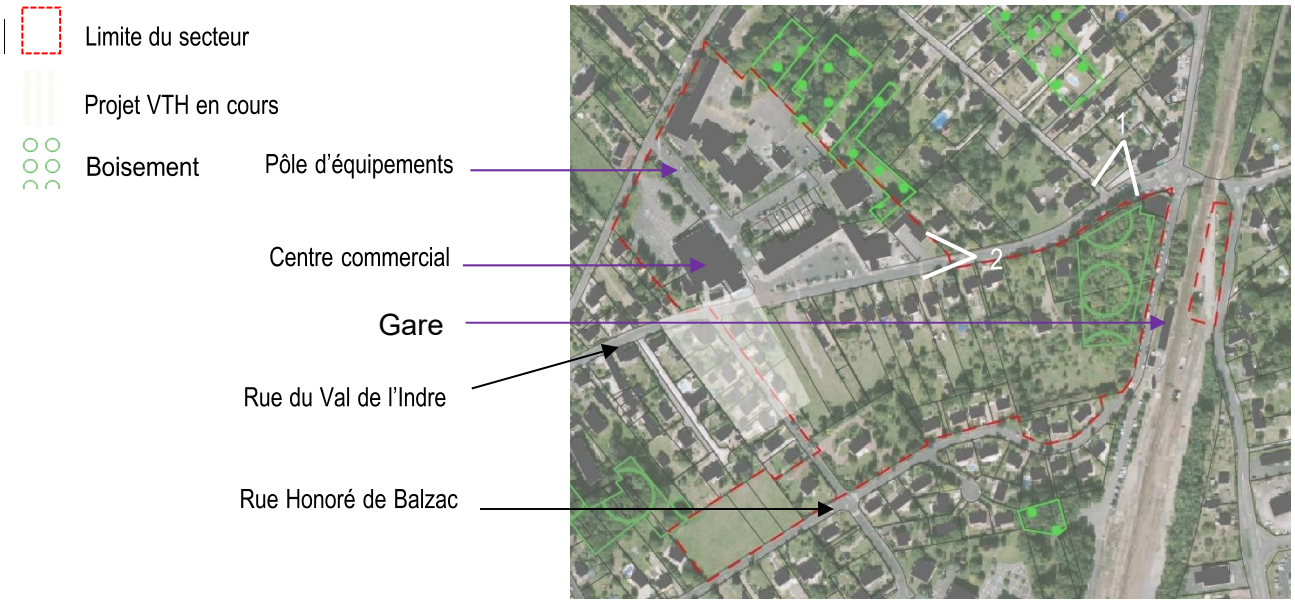
PARTIE V

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



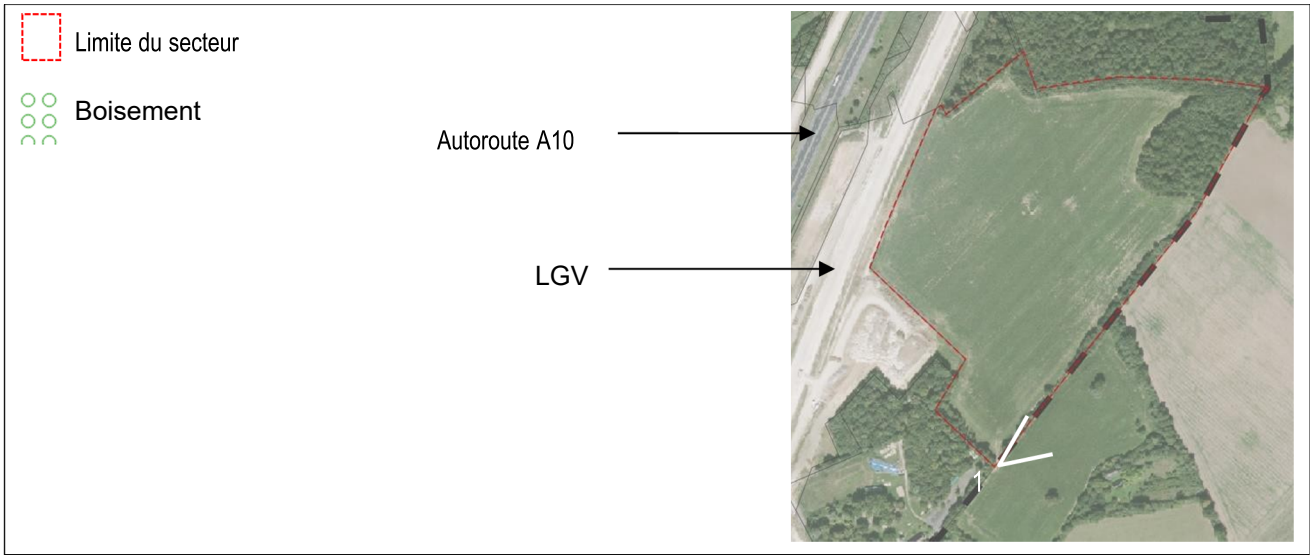
PARTIE VI

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



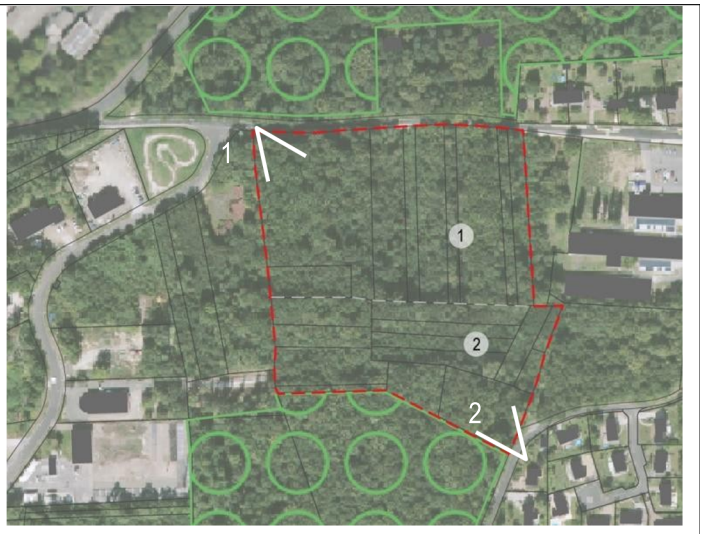
2. SECTEUR DE LA PINSONNIÈRE



Contexte

Limite du secteur

Boisement



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.

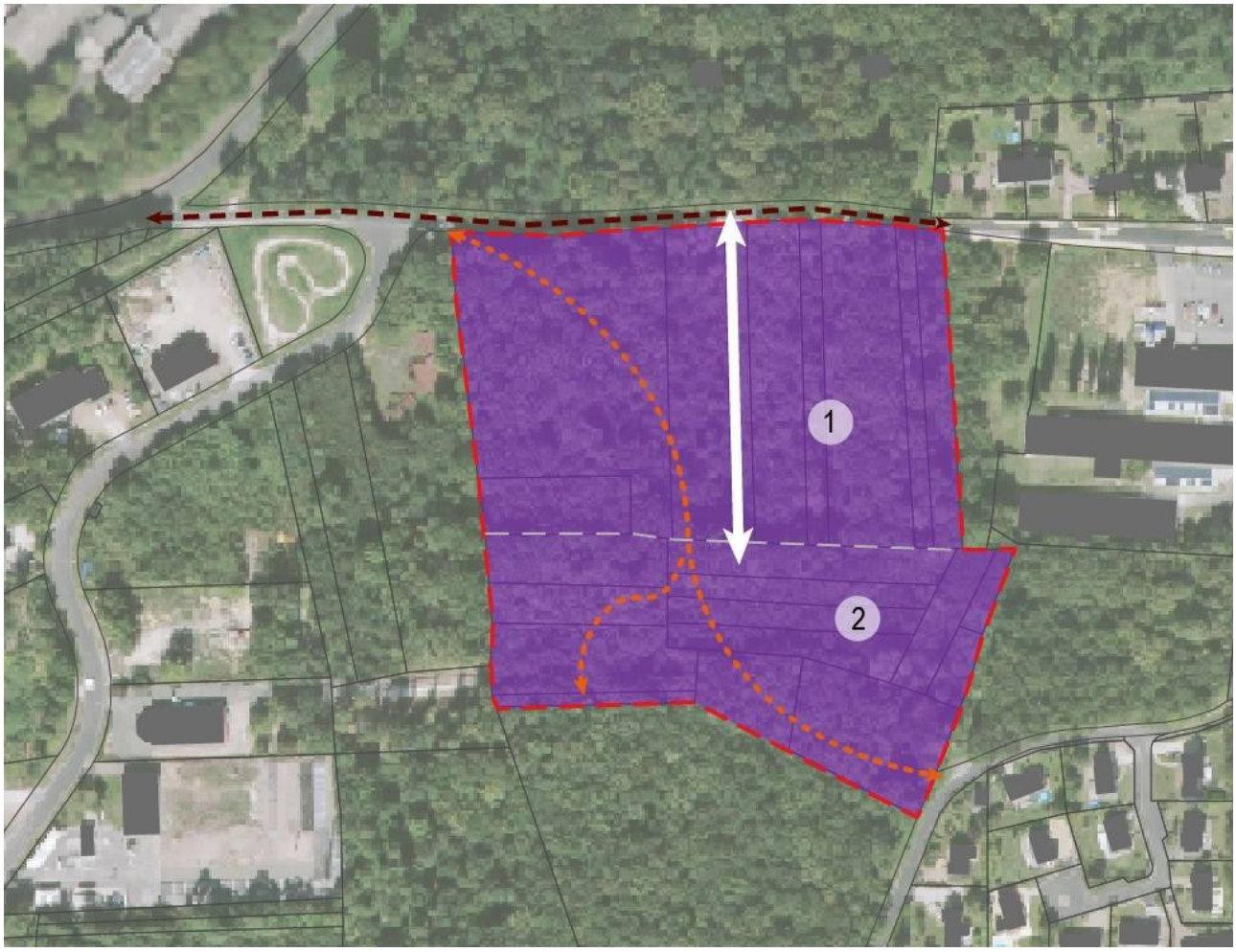
L'insertion paysagère et environnementale

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

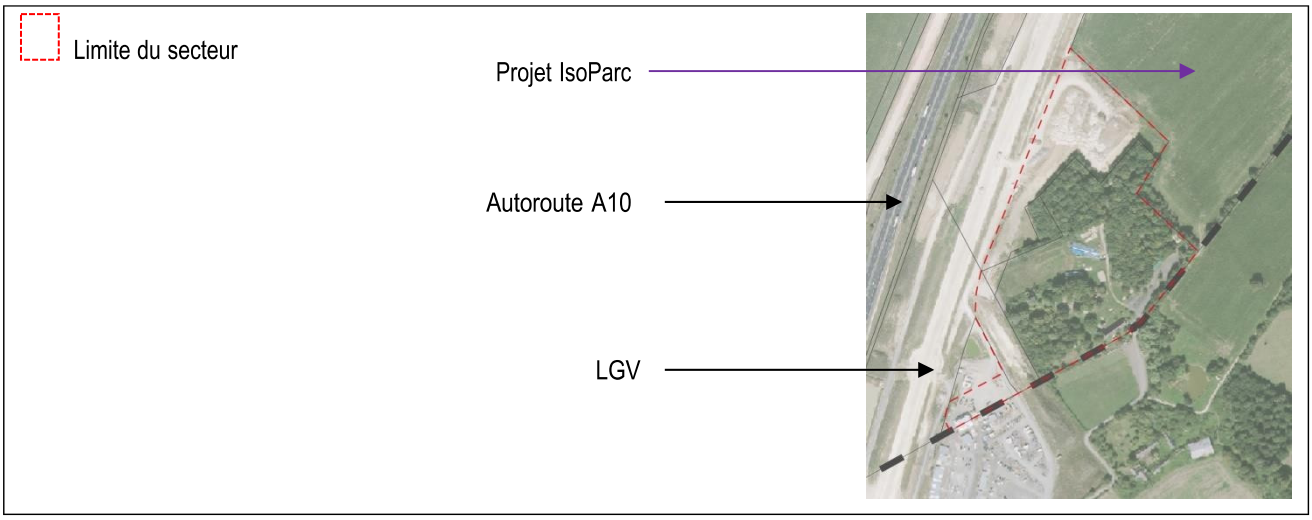

1
2

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.

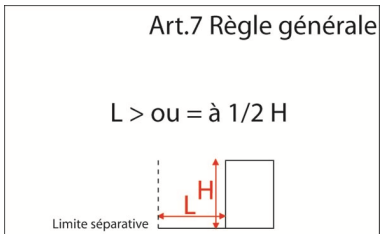
Limite de voie et d'emprise publique : La limite d'emprise publique et de voie est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques (Voir Voies et emprises publiques) ou un emplacement réservé pour création de voies et emprises publiques.

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 :



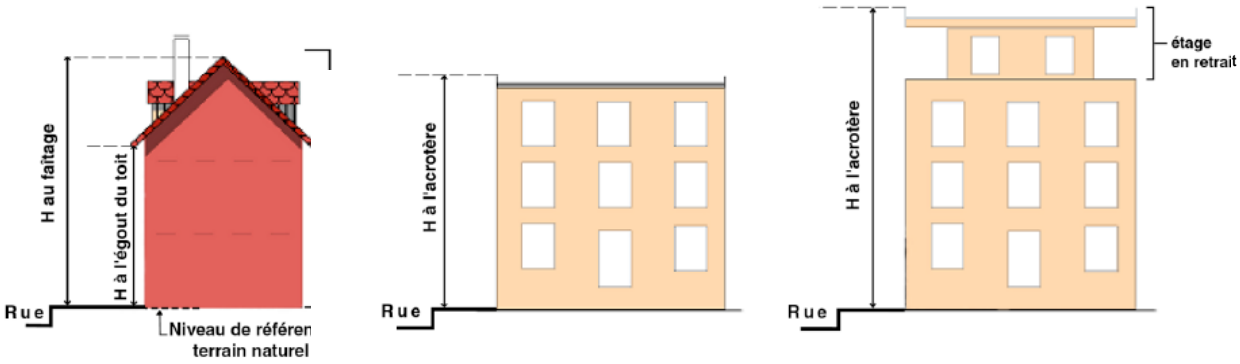
Lors d'un retrait d'une distance minimale égale à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport à la limite séparative, le bâtiment de référence sera celui situé au plus proche de la limite séparative en question.

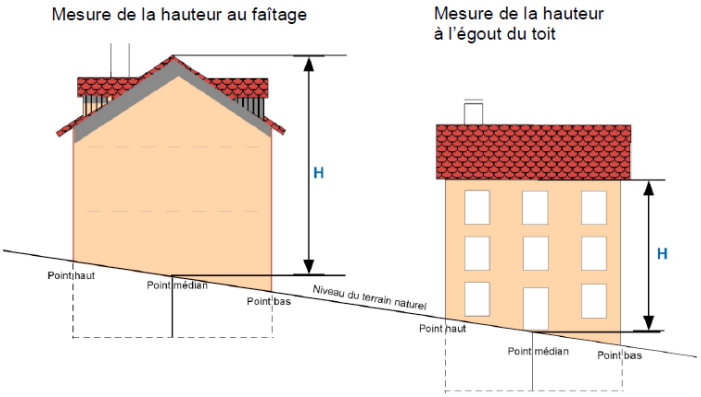
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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.

Sont interdits notamment :

- 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.

Pour les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique 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.) (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- Dispositions applicables aux constructions à destination d'habitation

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.

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

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.

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.

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.

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 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- Constructions à destination d'habitation

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.

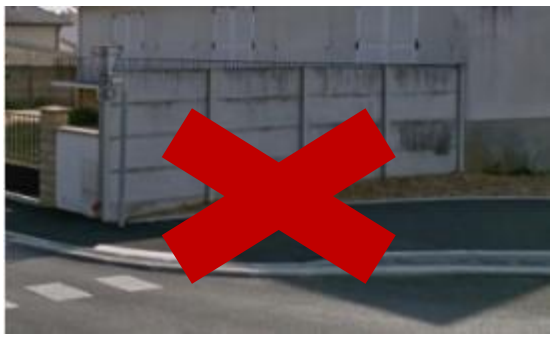
ARTICLE N16 / OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

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

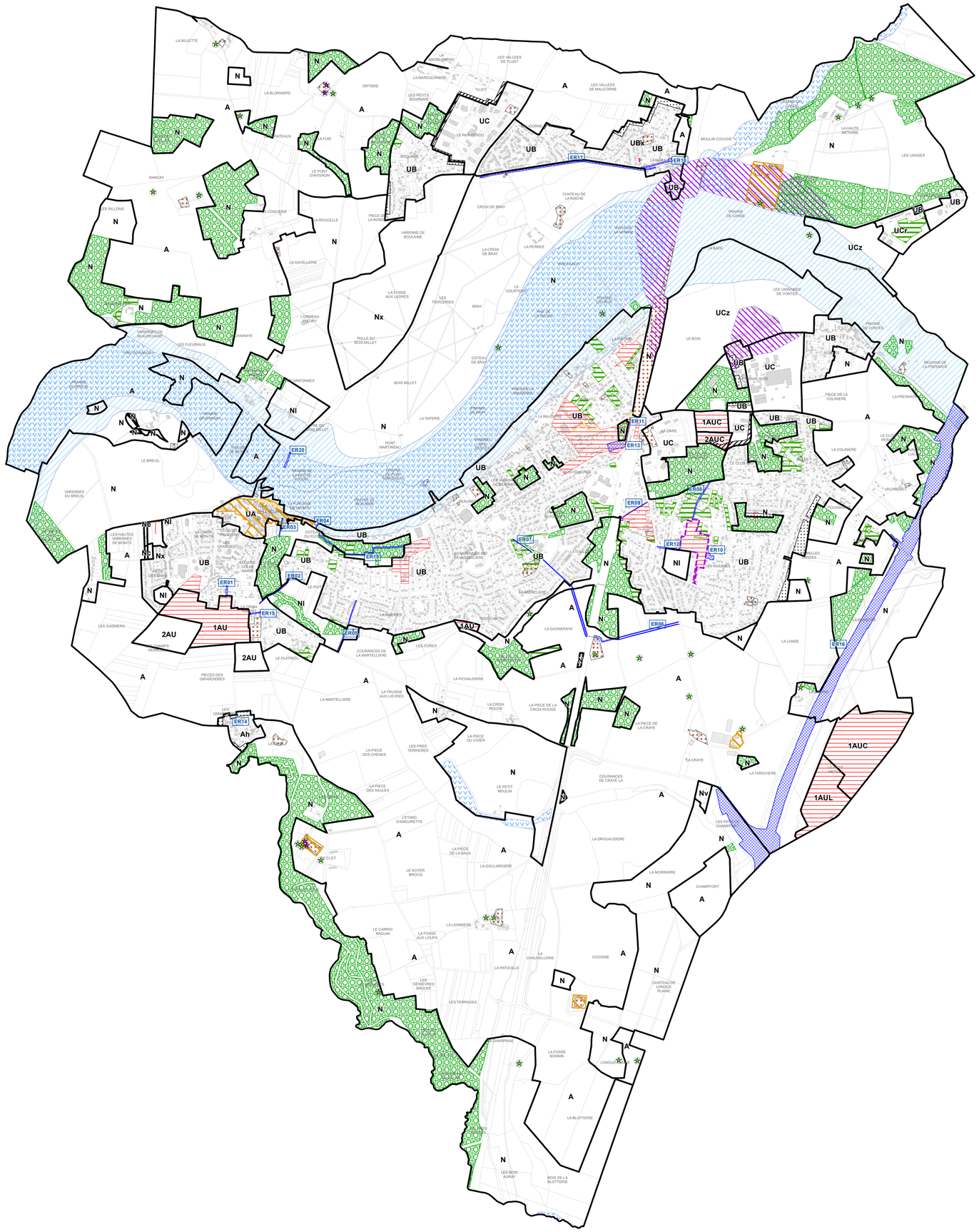
Zone agricole

- 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

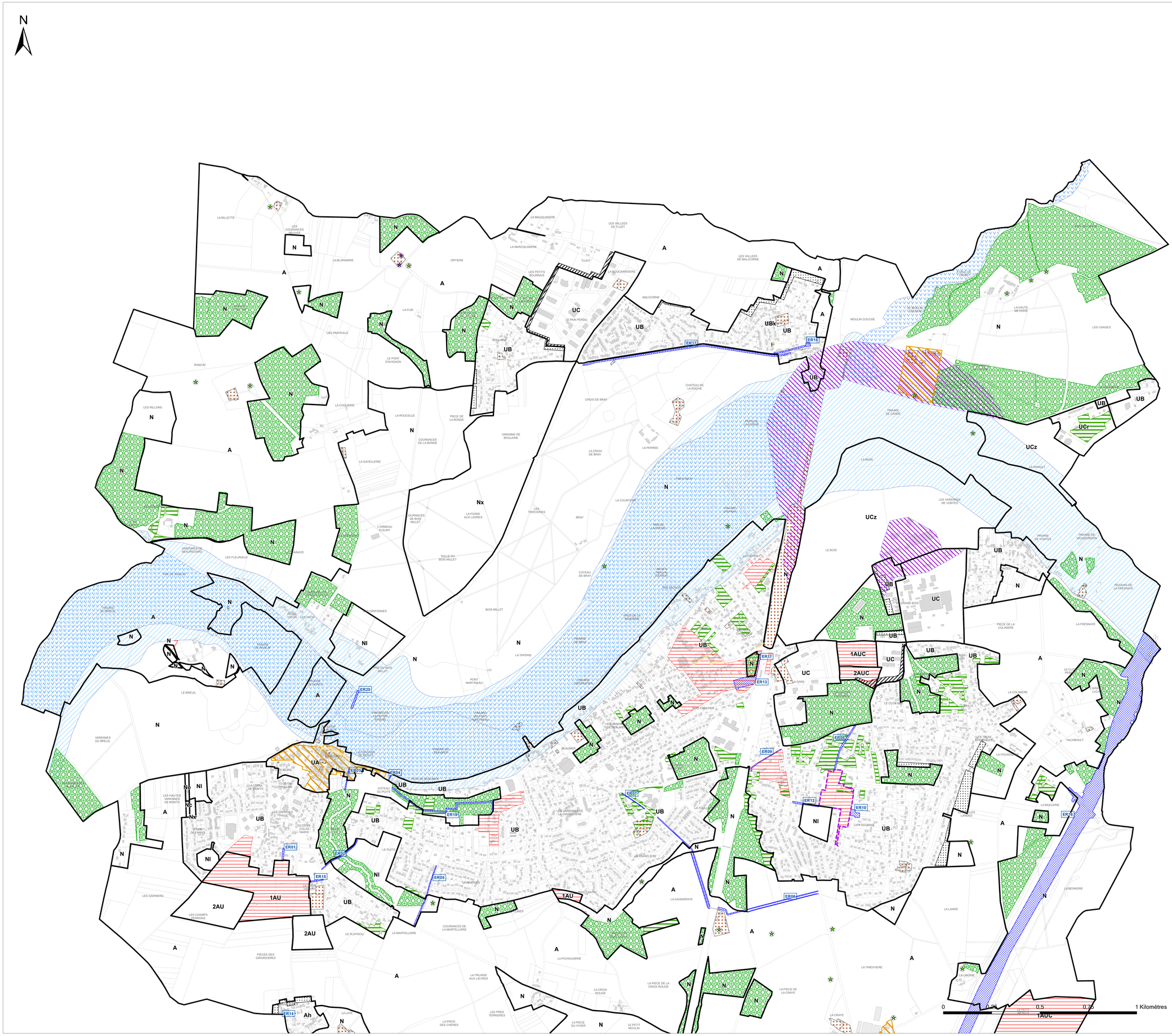
Zone agricole

- 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

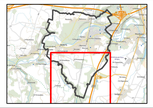
Vu pour être annexé à la délibération du 24-09-2024
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

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
- 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

0 0,25 0,5 0,75 1 Kilomètres

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
- 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 limitées
- 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

0 0,25 0,5 0,75 1 Kilomètres

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

MRAe
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

Commune de

MONTS

Révision allégée n°1



Examen au cas par cas
Annexe 8.1.3 : Auto-évaluation

Fait à Monts,
Le Maire,

ARRETEE LE :
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

1.1 Les évolutions du PLU ayant une incidence sur l'environnement 4
1.2 L'impact sur les milieux naturels 4
1.2.1 Sur les sites naturels sensibles environnants 4
1.2.2 Expertises des secteurs à densifier 5
1.3 Les risques 11
1.4 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers 16
1.5 Sur le paysage et l'urbanisation 16
1.6 Sur les ressources, équipements et réseaux 17
1.6.1 L'assainissement 17
1.6.2 La gestion des eaux pluviales 17
1.6.3 Les mobilités 17

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 »*

1.1 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.

1.2 L'impact sur les milieux naturels

1.2.1 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.

1.2.2 Expertises des secteurs à densifier

1.2.2.1 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**

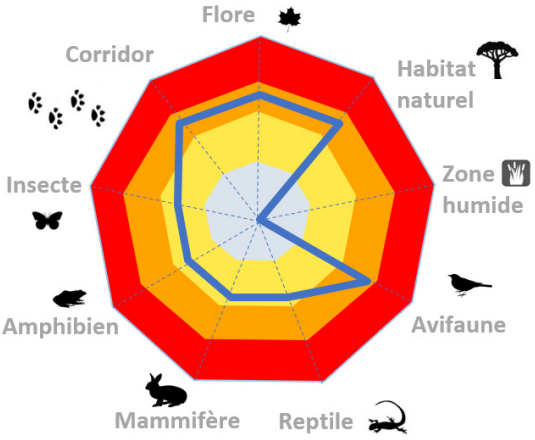
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **modérés** sur le secteur de Chantemerle. En effet, plusieurs espèces d'oiseaux communs protégées et patrimoniales en France ont 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**.



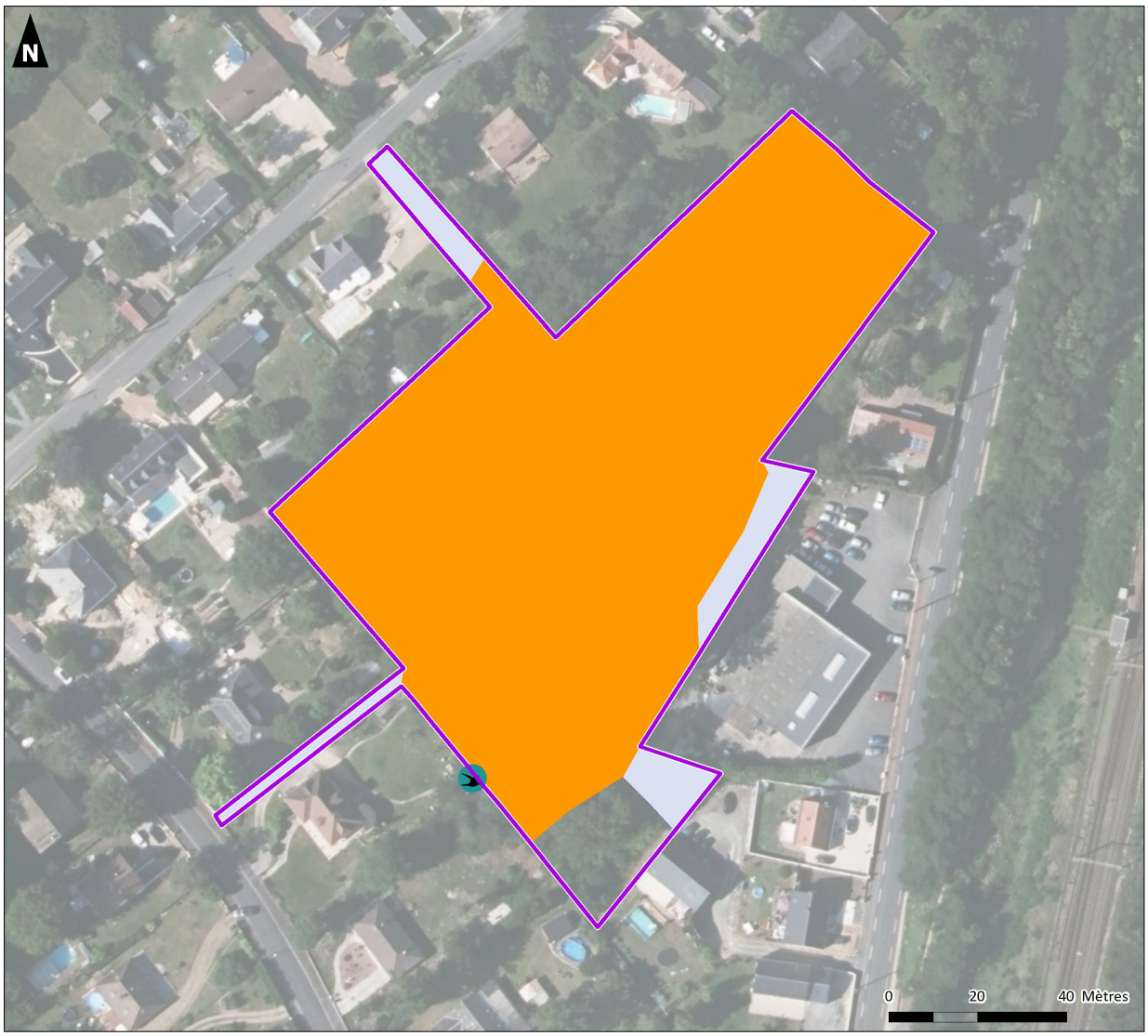
<u>Enjeu majeur du secteur :</u>

- 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.
- Adapter l'aménagement du site en favorisant le maintien de la biodiversité et d'éléments favorisant les continuités écologiques

Figure 1. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques et localisation des espèces remarquables
Chantemerle



Sources données : auddice
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

Espèces patrimoniales :

Verdier d'Europe

Niveau d'enjeu des entités géographiques

Très faible, négligeable à nul
Faible
Modéré
Fort
Très fort

Figure 2. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Chantemerle »

1.2.2.2 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**

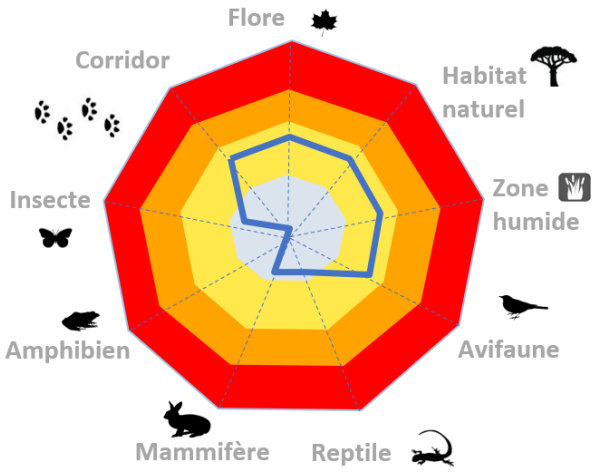
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** voire **très faibles** sur le secteur des Vasselières. En effet, ce secteur est composé de milieux anthropisés en plein 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 3. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

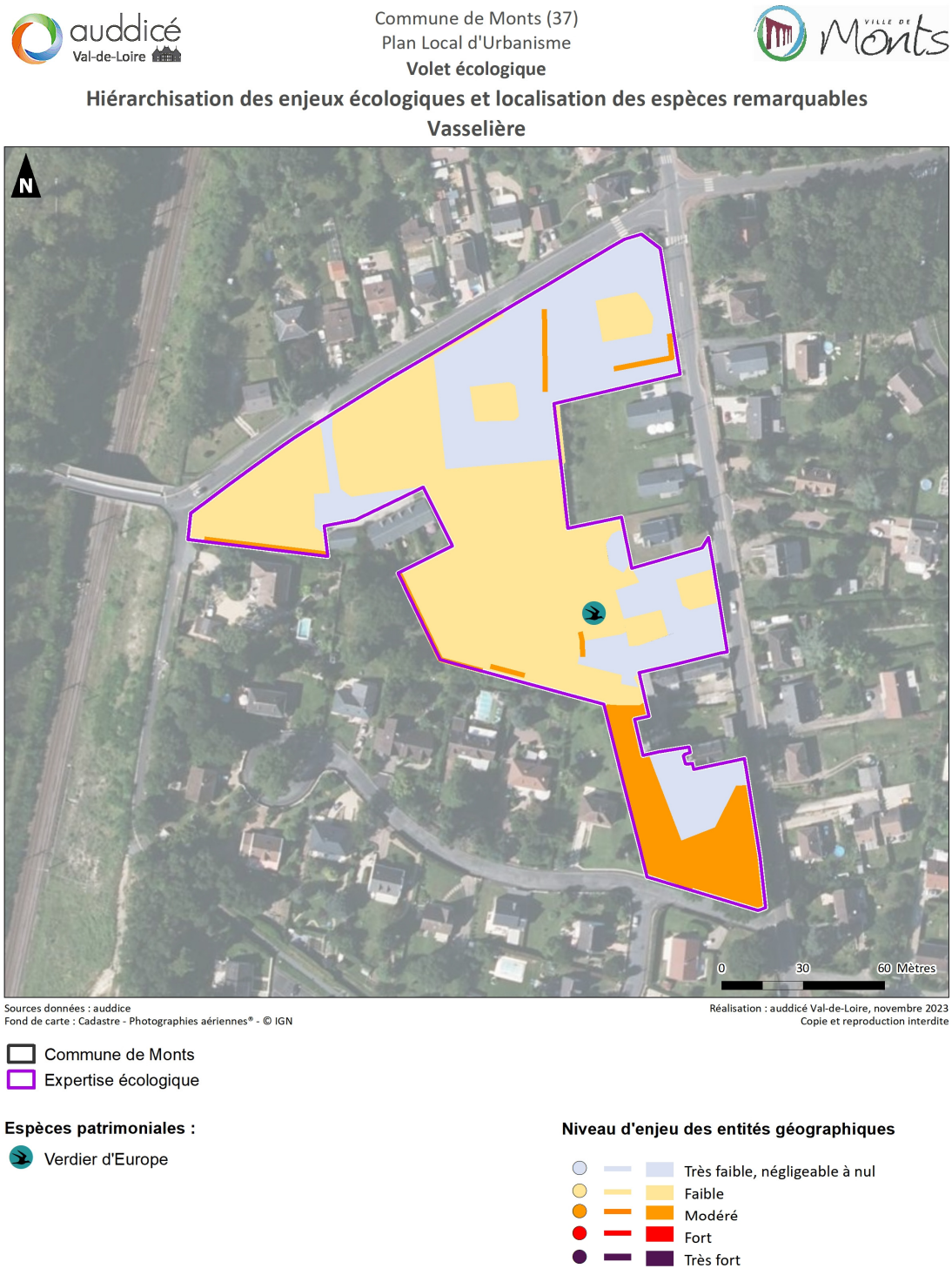


Figure 4. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Vasselières»

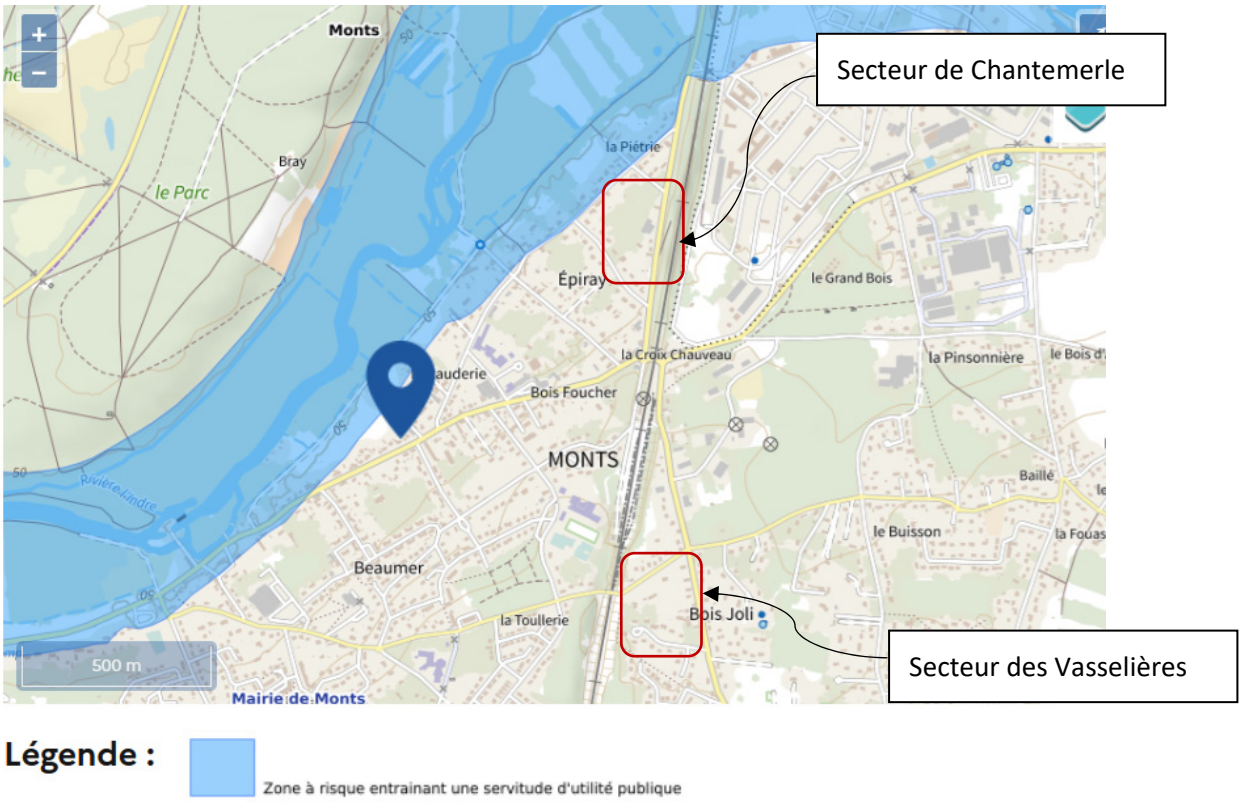
1.3 Les risques

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

1.3.1.1 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 5. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselière 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.**

1.3.1.1 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.**

1.3.1.1 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.

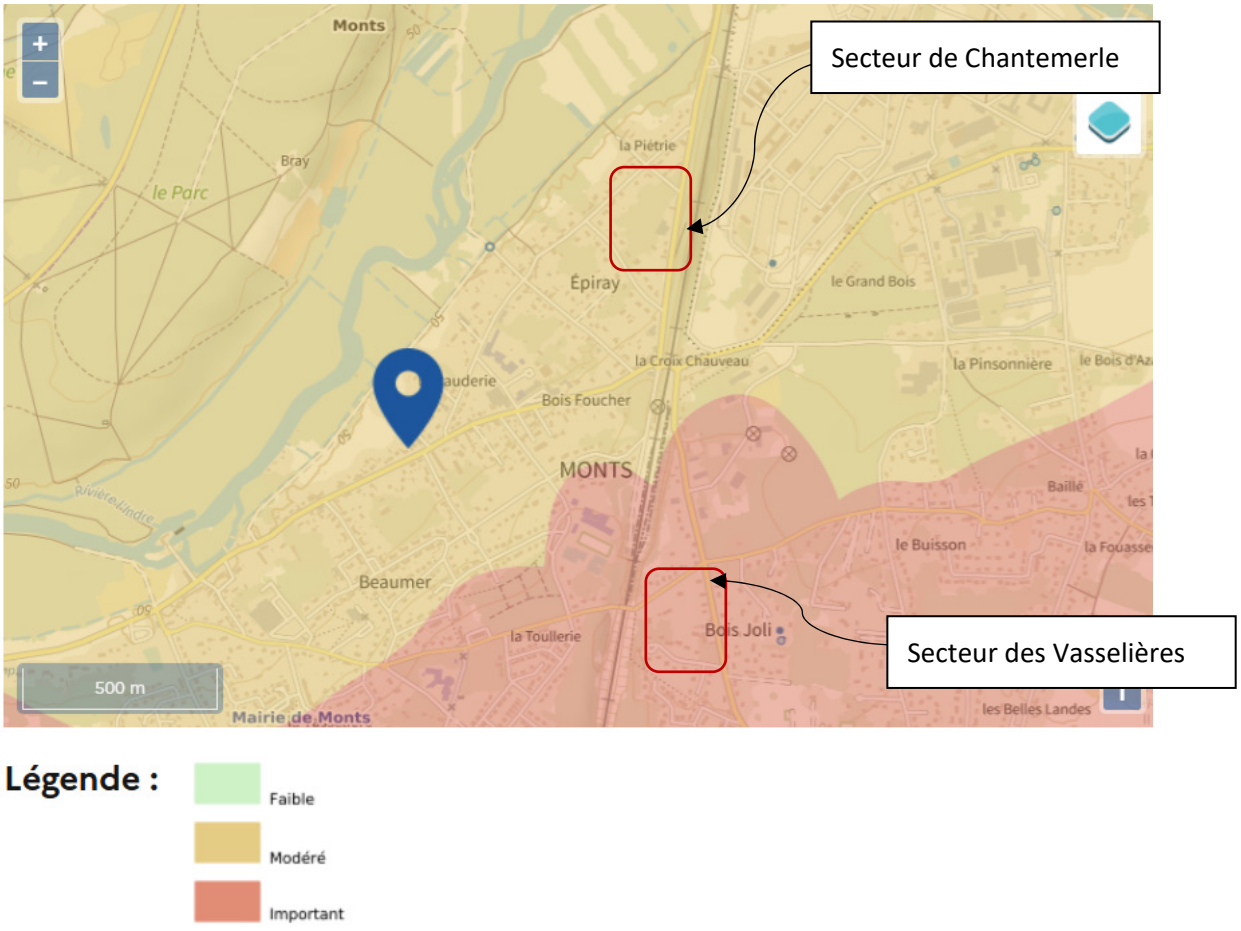
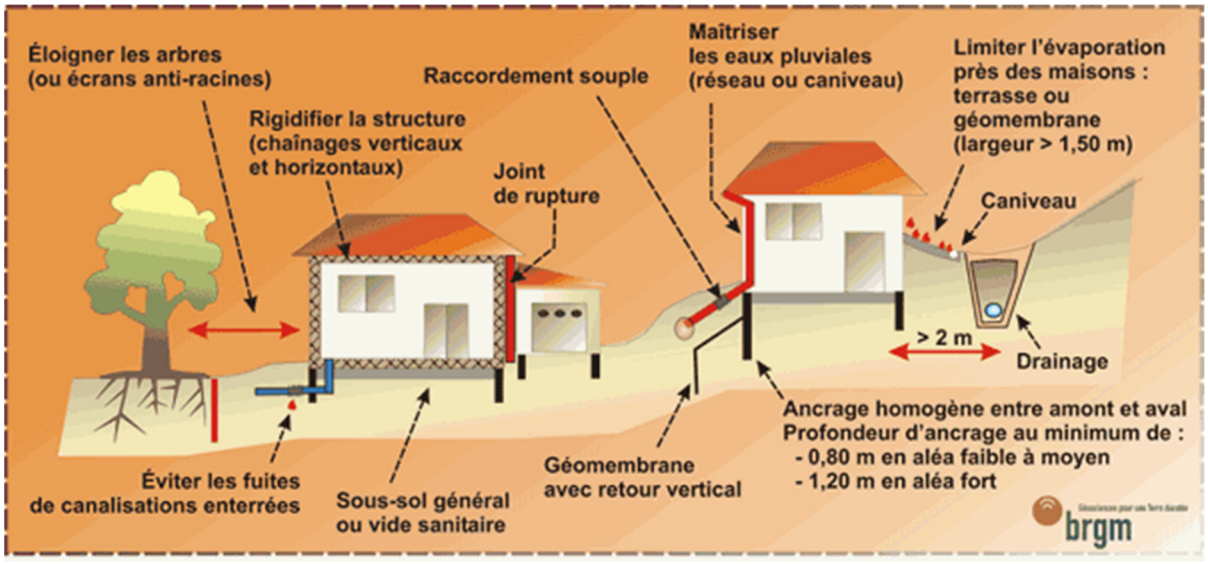


Figure 6. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis de l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

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.

1.3.1.2 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.

1.3.1.1 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.**



Figure 7. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de transport de matières dangereuses

1.3.1.1 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.

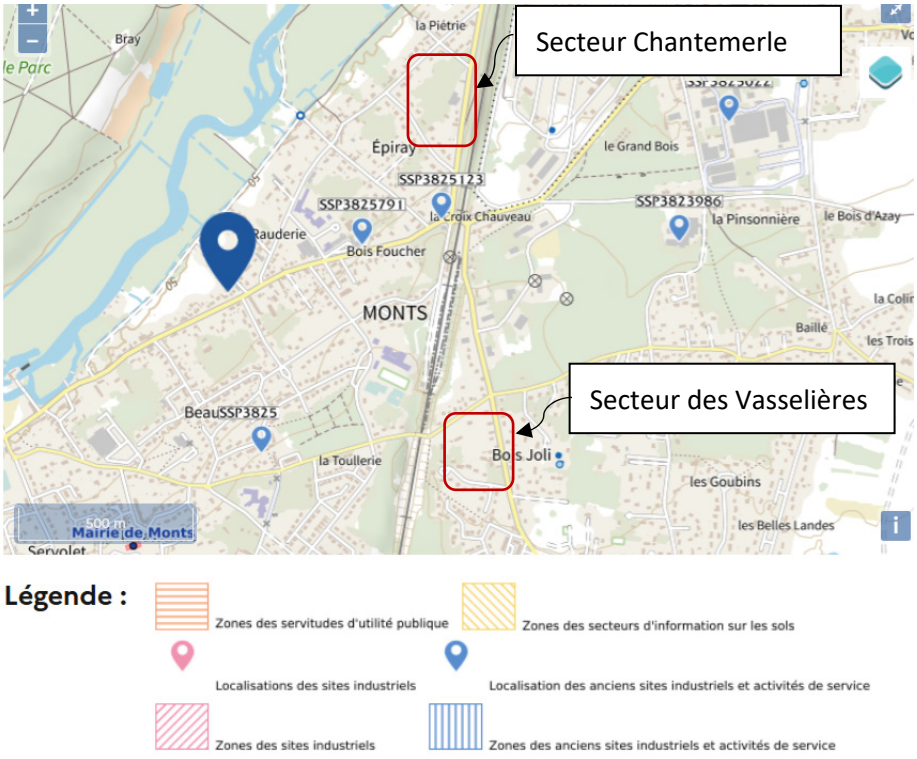


Figure 8. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de pollution des sols

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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.

1.6.1 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 recencée. 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.

1.6.2 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.

1.6.3 Les mobilités

1.6.3.1 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 Vasselière 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.

1.6.3.2 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.

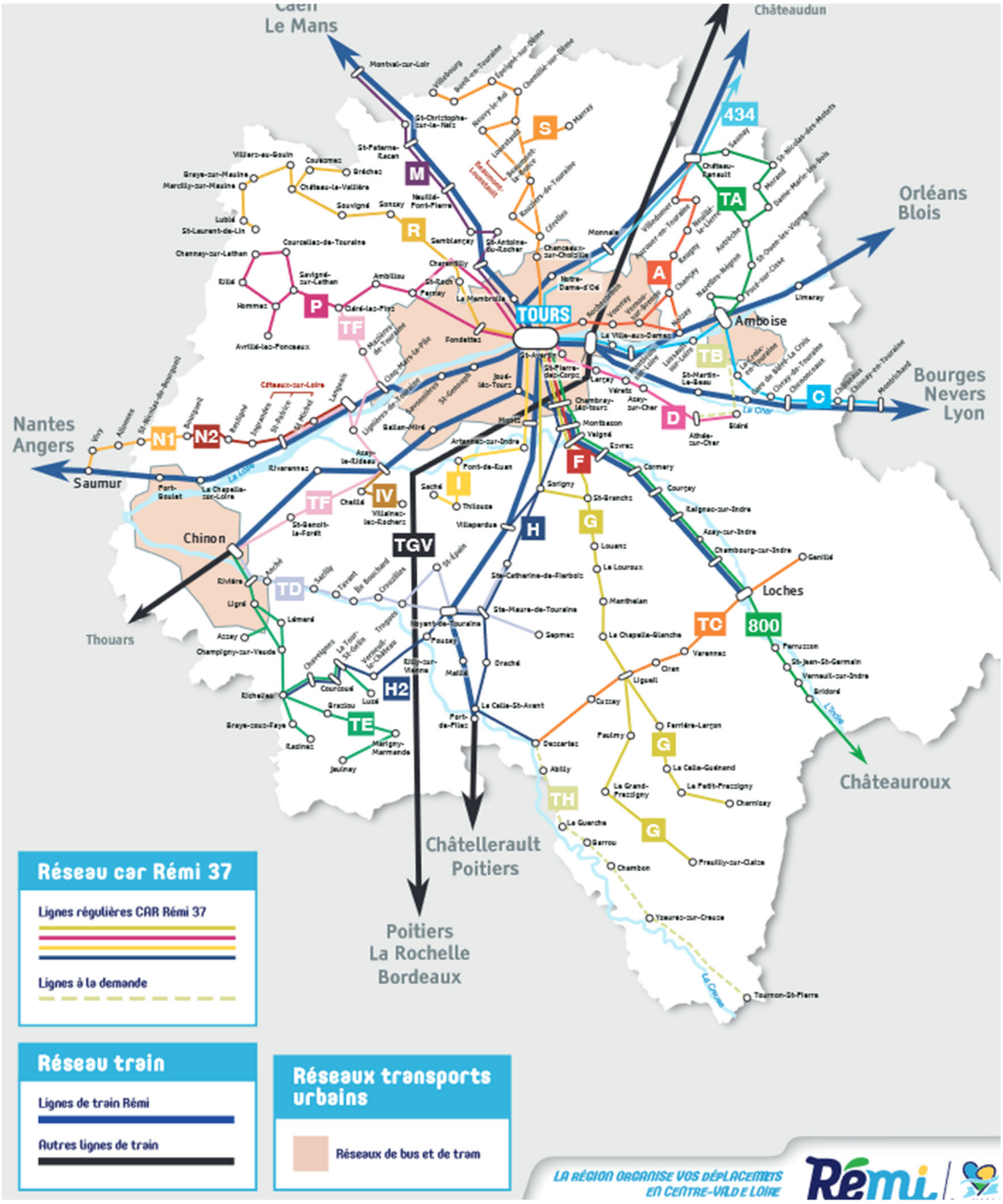


Figure 9. Extrait plan des réseaux de transport en commun – sources : Rémi Centre val de Loire

1.6.3.3 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.

En ce sens, il ne semble pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de cette procédure de révision allégée.

COMMUNE DE MONTS (37)

Révision allégée du Plan Local d'urbanisme

Diagnostic écologique



ANNEXE 8.2.1 : examen au cas par cas – Enjeux biodiversité

Dossier 23053726
16/02/2024

réalisé par

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

Commune de Monts (37)

Révision allégée du Plan Local d'urbanisme

Diagnostic écologique

ANNEXE 8.2.1 : examen au cas par cas – Enjeux biodiversité

[Société]

Version	Date	Description
ANNEXE 8.2.1 : examen au cas par cas – Enjeux biodiversité	16/02/2024	Diagnostic écologique – enjeux biodiversité - de la commune de Monts (37)

	Nom - Fonction	Date
Rédaction	Alexis VIOLEAU – Chef de projets eau & énergies renouvelables (volet zones humides) Nicolas JAULIN – Chargé d'étude écologue (volet faune, connectivités écologiques) Lucie HOORNAERT – Chef de projet écologue (volet habitats naturels et flore) Corentin GAGNEPAIN – Chargé d'étude écologue (volet habitats naturels et flore)	16/02/2024

auddicé
www.auddice.com

Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01

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

Agence Seine-Normandie Évreux
PA Le Long Buisson
380 rue Clément Ader
27930 Le Vieil-Évreux
02 32 32 53 28

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1er
76600 Le Havre
02 35 46 55 08

Agence Sud
Rue des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE ECOLOGIQUE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE 6
1.1 Cadre réglementaire encadrant la biodiversité 7
1.1.1 Protection des espèces 7
1.1.2 Les études réglementaires (impact et dérogation) 8
1.2 Données bibliographiques « faune, flore et habitats naturels » à l'échelle de la commune 9
1.3 Contexte écologique à l'échelle de la commune 11

CHAPITRE 2. DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION 18
2.1 Présentation des secteurs étudiés 19
2.2 Analyse du secteur d'étude – enjeux liés à la biodiversité 22
2.2.1 Secteur de Chantemerle 22
2.2.2 Secteur des Vasselières 36
2.3 Description des mesures « ERC » préconisées 47
2.3.1 Mesures d'évitement 47
2.3.2 Mesures de réduction 48
2.3.3 Mesures de compensation 54
2.3.4 Mesures d'accompagnement (valeur ajoutée) 55
2.3.5 Synthèse relative à l'incidence sur les habitats, la flore et la faune 57

CHAPITRE 3. IDENTIFICATION ET INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES RELATIFS AUX SITES NATURA 2000 58
3.1 Réseau Natura 2000 59
3.1.1 Rappel 59
3.1.2 Sites Natura 2000 sur la commune et à proximité 60
3.1.3 60
3.1.4 Enjeux écologiques et situation vis-à-vis du territoire communal 61
3.2 Impacts et mesures relatifs aux sites Natura 2000 61
3.2.1 Analyse des raisons pour lesquelles le projet peut avoir ou non une incidence sur les sites Natura 2000 61
3.2.2 Synthèse relative à l'incidence sur les sites Natura 2000 62

ANNEXES 63
Annexe 1 - Méthodologie d'étude relative aux habitats naturels et à la flore 64
Annexe 2 - Méthodologie d'étude relative aux zones humides 65
Annexe 3 - Méthodologie d'étude relative à la faune 71
Annexe 4 - Dates de prospection écologique 73
Annexe 5 - Méthodologie d'attribution des enjeux écologiques 74
Annexe 6 - Référentiels utilisés dans ce rapport 79
Annexe 7 - Relevés faunistiques 81
Annexe 8 – Relevés floristiques 82
Annexe 9 – Relevés pédologiques 87
Annexe 10 – Extrait des photos des sondages pédologiques 88

INTRODUCTION – DEMARCHE GLOBALE

Le présent document s'inscrit dans le cadre de la procédure d'élaboration de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts. Deux zones sont étudiées. Le territoire de la commune est présenté sur la prochaine carte.

Carte 1 - Localisation de la commune de Monts (37) *p.5*

Cette étude a pour objectif d'élaborer le volet écologique de l'évaluation environnementale et d'être intégré à celle-ci. **Ce présent document vient alimenter l'étape 2** du volet écologique dont le processus d'élaboration est décrit ci-après.

Etape 1 - Pour un contexte écologique adapté au territoire communal et aux secteurs pressentis à une urbanisation

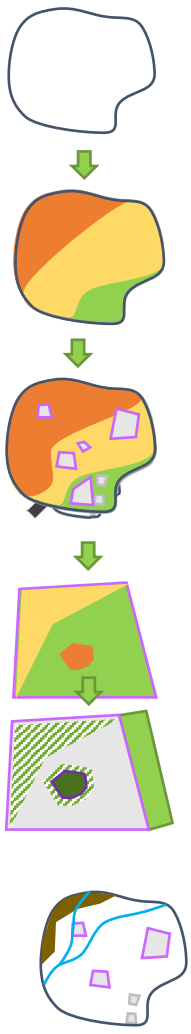
- *1er temps* : **Analyse du contexte écologique général** dans lequel s'inscrit le territoire. Ceci se traduira par une étude des grandes unités paysagères et espaces remarquables et corridors composant le territoire ou communiquant avec ce dernier. Pour ce faire, documents, schémas et données disponibles (zones naturelles d'intérêt reconnu, Schéma Régional de Cohérence Écologique, Zones humide du SDAGE…) seront exploités. Ce travail aboutira à une première analyse des **sensibilités écologiques potentielles** à l'échelle communale.
- *2ème temps* : **Sélection des secteurs nécessitant des investigations écologiques plus avancées**. Ceci se traduira par une analyse basée sur la superposition de la sensibilité écologique potentielle avec les secteurs susceptibles d'accueillir une urbanisation ou des aménagements nouveaux pour dégager ceux à sensibilité significative ou de taille importance justifiant une expertise écologique ciblée.

Etape 2 - Pour une intégration des enjeux écologiques des secteurs concernés par le projet de PLU

- *1er temps* : Identification des **enjeux écologiques sur les secteurs sélectionnés** à travers la réalisation d'une étude bibliographique **c**iblée couplée à des **prospections de terrain** sur la faune, la flore, habitats naturels, et continuités écologiques. Cette étape aboutira à une hiérarchisation des enjeux écologiques sur les secteurs étudiés.
- *2ème temps* : **Evaluation des impacts** du PLU (PADD, zonage et règlement) sur le patrimoine naturel et proposer des **mesures appropriées** dans la logique de la **doctrine ERC** (éviter, réduire, compenser). Cette étape aboutira donc à l'élaboration des mesures en question visant à maîtriser les impacts sur les milieux naturels et les espèces de la faune et la flore associées.

Etape 3 - Pour une intégration des enjeux écologiques relatifs aux sites Natura 2000 concernés par le projet de PLU (si nécessaire)

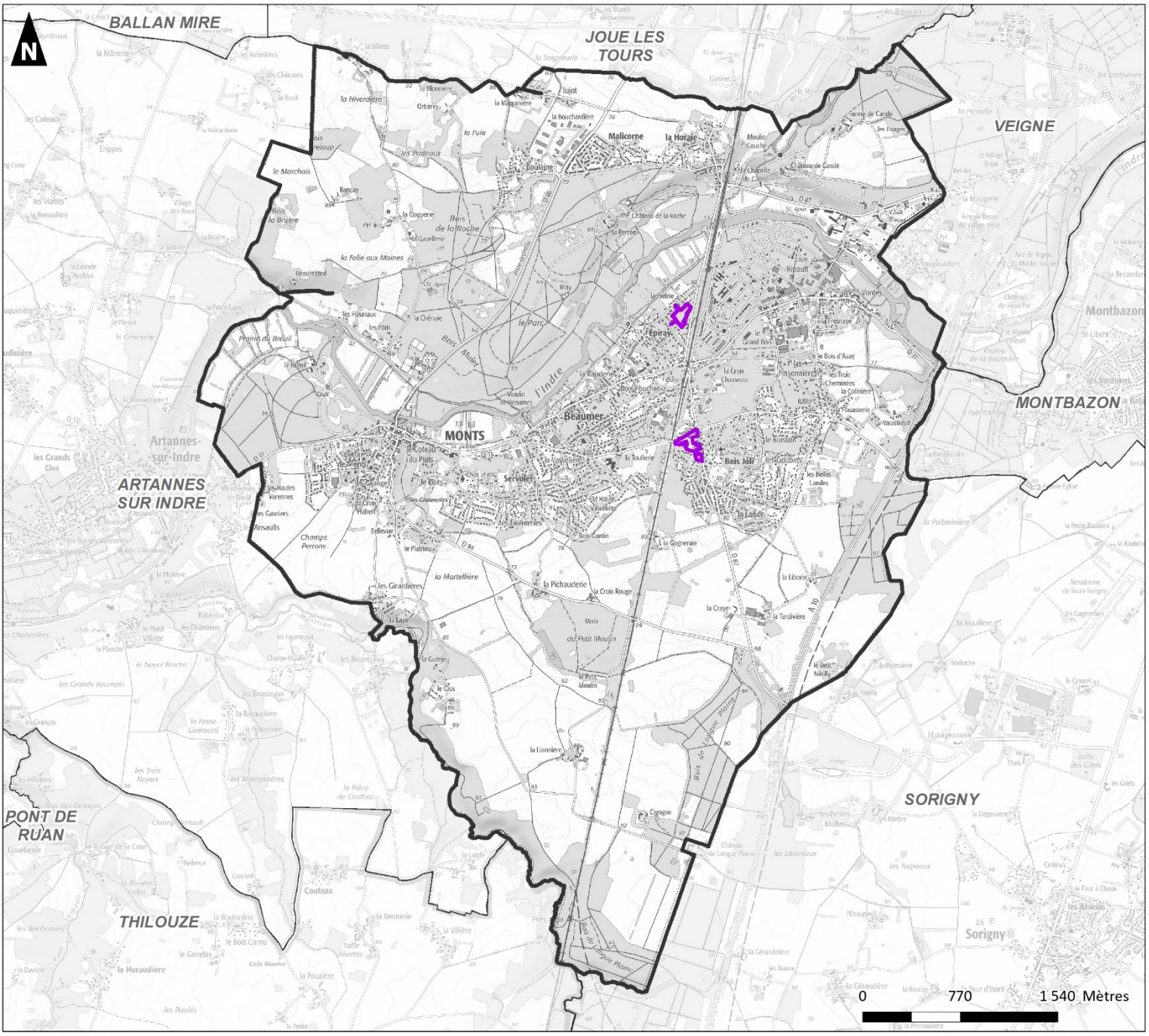
- *1er temps* : Analyse et partage des **enjeux écologiques** relatifs aux sites **Natura 2000**
- *2ème temps* : Evaluation des impacts du PLU (PADD, zonage et règlement) sur les éléments ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 et proposer des **mesures appropriées** dans la logique de la **doctrine ERC** (de manière similaire à la démarche traitée au chapitre 2).



*A noter que ce travail sera mené de **manière itérative** afin d'aboutir à la mise en place de mesures à la hauteur des enjeux écologiques, dans le respect de la Doctrine « ERC » ; c'est-à-dire : un projet de moindre impact, donnant la priorité aux mesures d'évitement puis de réduction, somme toutes cohérentes et complémentaires. Les mesures compensatoires, si nécessaires visent à être efficaces, faisables, pérennes et à apporter un gain écologique.*

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Délimitation du territoire communal



Sources : auddicé
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

CHAPITRE 1. CONTEXTE ECOLOGIQUE A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

pour comprendre les enjeux écologiques globaux du territoire communal et des secteurs pressentis à une urbanisation

1.1 Cadre réglementaire encadrant la biodiversité

1.1.1 Protection des espèces

Une espèce protégée est une espèce végétale ou animale qui bénéficie d'un statut de protection légale pour des raisons scientifiques ou de nécessité de préservation du patrimoine biologique.

Les études d'impact faune-flore sont donc tenues d'étudier la compatibilité entre le projet de Révision allégée du Plan Local d'urbanisme en cours et la réglementation en vigueur en matière de protection de la nature ainsi que la nécessité de mettre en place ou non des mesures. Le cas échéant, le projet peut faire l'objet d'une demande de dérogation, prévue au 4° de l'article L.411.2 du Code de l'environnement.

Le tableau ci-après fait la synthèse des textes réglementaires de protection pour chacun des taxons étudiés :

Tableau 1. Synthèse des textes réglementaires de protection de la faune et la flore

Taxon	Niveau régional	Niveau national	Niveau européen
Flore	Arrêté interministériel du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre complétant la liste nationale	Arrêté du 20 janvier 1982 relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.
Entomologie	-	Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.
Amphibiens et Reptiles	-	Arrêté du 8 janvier 2021 modifiant l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire. Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces vertébrées protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.
Avifaune	-	Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection. Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces vertébrées protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.	Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 nommée directive « Oiseaux ».
Mammifères	-	Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de protection. Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces vertébrées protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, nommée directive « Habitats, Faune, Flore », articles 12 et 16.

1.1.2 Les études réglementaires (impact et dérogation)

Les articles L. 411-1 et L. 411-2 du Code de l'environnement imposent un régime de protection stricte des espèces protégées et de leurs habitats. Le respect de ce régime doit être l'objectif principal lors de la conception des projets voué à l'urbanisation ou à l'aménagement.

La mise en œuvre de la réglementation doit avoir ainsi pour but **le maintien, au niveau local, des populations d'espèces animales protégées concernées** dans un état de conservation au moins équivalent à celui constaté avant la réalisation du projet. Les **impacts résiduels**, après évitement et réduction, **ne doivent ainsi pas entraîner de perturbations notables des cycles biologiques de ces populations.**

Lors de la réalisation de l'analyse des impacts, il est impératif de s'assurer du **respect de la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC)**, du choix du projet de moindre impact et de la bonne prise en compte des espèces protégées dans les choix.
La méthode ERC consiste à suivre trois étapes afin d'arriver au projet de moindre impact. La première consiste à éviter au maximum d'induire des impacts par la construction et l'exploitation du projet. Si certains impacts prévisibles n'ont pas pu être évités, ils doivent être réduits. Enfin, si des impacts résiduels persistent, il s'agit de revoir le bien-fondé du projet ou si possible de compenser ces impacts résiduels de façon à garantir la pérennité de l'équilibre des populations à moyen et longs termes.
Dès lors que l'analyse des impacts conduit, malgré l'application des mesures d'évitement et de réduction, à un impact sur la permanence des cycles biologiques provoquant un risque de fragilisation de la population impactée d'une ou des espèces protégées, il y a lieu de considérer que le projet se heurte aux interdictions d'activités prévues par la réglementation de protection stricte et que pour être légalement exploitables les projets doivent bénéficier d'une dérogation délivrée en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement (dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèce(s) protégée(s)).

Le risque de mortalité de nature à remettre en cause le maintien en bon état de conservation de la population d'une espèce protégée prend en compte les listes rouges de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) nationale et/ou régionale, les enjeux de conservation qui en résultent et une analyse de la sensibilité de l'espèce protégée et de ses populations aux effets du projet. Les exigences des politiques publiques de conservation de ces espèces (tels les plans nationaux d'action en faveur des espèces menacées) doivent également être intégrées à ces analyses.

De même, le projet ne doit pas empêcher les animaux de se déplacer dans les différents habitats nécessaires à l'accomplissement de leurs cycles biologiques (sites de reproduction et de repos). Ce risque de fragilisation s'appréciera à un niveau d'impact d'autant plus fort que les espèces sont dans un état de conservation dégradé.

L'objectif de la règlementation consiste à éviter autant que faire se peut les impacts sur les espèces protégées et donc in fine **à réduire le nombre de situations justifiant d'une dérogation**.

Pour ne pas être soumis à une demande de dossier de dérogation, l'analyse des impacts du projet doit conclure en l'absence de risque de mortalité de nature à remettre en cause le maintien ou la restauration en bon état de conservation de la population locale d'une ou plusieurs espèces protégées présentes (c'est à dire que la mortalité accidentelle prévisible ne remet pas en cause la permanence des cycles biologiques des populations concernées et n'a pas d'effets significatifs sur leur maintien et leur dynamique).

1.2 Données bibliographiques « faune, flore et habitats naturels » à l'échelle de la commune

Les espèces et habitats remarquables, susceptibles de se retrouver au niveau du territoire et issues de la bibliographie, sont recherchées notamment auprès des bases de données de l'INPN (OpenObs), de la base de données « Nature'O'Centre » ainsi que de la base de données du CBNBP (Conservatoire botanique du Bassin parisien).

Les données bibliographiques recueillies, à ce jour, permettent de fournir une première vue des espèces composant le territoire communal. D'après les bases de données consultées, ce sont 280 espèces floristiques, 132 espèces d'oiseaux, plus de 460 espèces d'invertébrés (dont 39 odonates, 202 lépidoptères, 169 coléoptères, 24 hémiptères et 29 orthoptères), 26 espèces de mammifères (dont 13 chiroptères), 12 espèces d'amphibiens et 5 espèces de reptiles, recensées sur la commune de Monts depuis 2010.
Un rapide résumé des espèces remarquables ainsi que de leurs habitats est présenté ci-après.

La base de données naturalistes du Conservatoire Botanique Nationale du Bassin Parisien recense 280 espèces végétales sur la commune de Monts (37) depuis 2000. Parmi celles-ci, quinze espèces représentent un enjeu par leur patrimonialité (espèces rares, déterminantes et/ou menacées) et sont susceptibles de se trouver sur les sites investigués par la présence d'habitats favorables. Dix espèces sont déterminantes ZNIEFF : la Céphalanthère à feuilles longues, l'Orchis singe, la Polygale calaire, la Renoncule des marais, la Samole de Valérand, le Scandix peigne-de-Vénus, l'Epiaire annuel, la Germandrée des marais, le Pigamon jaune, et la Falcaire commune. Cette espèce des champs exposés et calcaires est également classée en tant qu'espèce vulnérable (VU) sur la Liste Rouge régionale. Les quinze espèces sont particulièrement recherchées au cours des inventaires de terrain.



Photo 1. Falcaire commune (source : INPN)



Une belle diversité entomologique est constatée avec plus de 460 espèces recensées. Le nombre est tout à fait remarquable. Parmi les espèces d'odonates remarquables inventoriées se trouve entre autres l'Agrion de Mercure et la Cordulie à corps fin (espèces protégées en France) mais aussi la Leste fiancé et l'Orthétrum bleuissant, classés NT (quasi-menacée) sur la liste rouge régionale. Chez les papillons, des espèces généralistes et ubiquistes ont été inventoriées principalement liées à des milieux prairiaux mésophiles et forestiers. Une grande diversité est observée.

Photo 2. Cordulie à corps fin – *Oxygastra curtisii* (© auddicé Val-de-Loire)

Quatre principaux cortèges d'oiseaux sont inventoriés sur la commune : les oiseaux liés aux milieux forestiers, aux milieux bocagers semi-ouverts, aux milieux aquatiques et aux milieux urbanisés. Différentes espèces patrimoniales (Alouette lulu, Bruant jaune, Cisticole des joncs Martin-pêcheur d'Europe, Tourterelle des bois, Pie-grièche écorcheur, Râle des genêts Verdier d'Europe…) fréquentent la commune dont les milieux sont potentiellement favorables à la reproduction. La proximité avec l'Indre, favorise la présence d'espèces remarquables liées aux milieux humides et aquatiques.



Photo 3. Martin-pêcheur d'Europe – *Alcedo atthis* (©gorna fr)



Photo 4. Écureuil roux – *Sciurus vulgaris* (©Laurent Bélanger – Wikimedia commons)

Chez les mammifères terrestres et semi-aquatiques, l'Ecureuil roux, le Hérisson d'Europe et le Lapin de garenne sont les trois espèces remarquables observés à l'échelle du territoire. Les deux premières sont protégées en France et le Lapin de garenne est considérées comme « quasi-menacée » (NT) sur la liste rouge régionale de Centre Val-de-Loire. A noter que deux espèces exotiques envahissantes ont aussi été recensés, il s'agit du Ragondin et du Rat surmulot.

La Barbastelle d'Europe, le Grand murin, le Murin à oreilles échancrées, le Murin de Natterer, le Murin d'Alcathoe, le Murin de Daubenton, la Noctule commune, la Noctule de Leisler, l'Oreillard roux, l'Oreillard gris, la Sérotine commune, la Pipistrelle de Kuhl et la Pipistrelle commune sont les espèces de chauve-souris mentionnées dans la bibliographie à l'échelle de la commune de Monts.



Enfin concernant l'herpétofaune (amphibiens et reptiles), des espèces communes sont majoritairement inventoriées sur le territoire de Monts, toutes protégées. Parmi ces espèces, on peut citer la Vipère aspic, espèce considérée comme « quasi-menacée (NT) » sur la liste rouge régionale. Chez les amphibiens, des espèces considérées en danger (EN) sur la liste rouge régionale ont été inventoriées. Ce sont le Triton ponctué et le Pélodyte ponctué.
Leurs habitats divergent selon les espèces mais, la diversité se trouve dans les zones très naturelles.

Photo 5. Vipère aspic – *Vipera aspis* (©B.DUPONT – Wikimedia commons)

Au regard de la répartition des observations des espèces remarquables de la flore et de la faune issues des données bibliographiques communales (de 2010 à 2023), il s'avère que **les plus forts enjeux se concentrent au niveau des milieux ouverts prairiaux et bocagers, des boisements et des milieux humides longeant les cours d'eau et autres affluents.**

De nombreuses entités paysagères (zones humides, cours d'eau, boisements…) favorables aux espèces de la flore et de la faune se trouvent sur le territoire communal. Des axes de déplacements de la faune terrestre et volante représentés par les lisières des boisements et les réseaux de haies permettent la connexion entre ces entités créant ainsi une mosaïque d'habitats riche.

1.3 Contexte écologique à l'échelle de la commune

Synthèse

La commune de Monts est concernée par 4 ZNIR (Zone naturelle d'intérêt reconnu) plus précisément par 1 ZNIEFF et 3 ENS mais aucune zone NATURA 2000 n'est localisée sur son territoire. La ZNIR est la ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1 « Pelouse du Bois de la Bruère ».

D'après l'INPN (Inventaire national du patrimoine naturel), cette ZNIEFF fait partie des rares pelouses encore en bon état de cette partie de la vallée de l'Indre où les coteaux ont tendance à se boiser. La structure de la pelouse est encore bonne état même si le Brachypode (*Brachypodium pinnatum*) a tendance à être dense par endroit. La valeur du site tient par la présence de plusieurs orchidées protégées dont l'Orchis brûlé (*Neotinea ustulata*) qui forme une assez belle population sur le site mais surtout de la Céphalanthère à longue feuille ou faux-muguet (*Cephalanthera longifolia*) qui s'épanouit ici avec plus de mille pieds. Au total, sept espèces végétales déterminantes de ZNIEFF ont été recensées sur le site dont trois sont protégées au niveau régional. Sur le plan entomologique, deux espèces déterminantes ont été identifiées : la Petite Violette (*Boloria dia*) et le Flambé (*Iphiclides podalirius*).

Les 3 ENS (Espaces Naturels Sensibles) au sein de la commune sont :

- la Prairie d'Epiray (prairie humide et roselière);
- le domaine de Candé (boisement et prairie, s'étendant à cheval sur les communes de Monts, Veigné et Joué les-Tours);
- la Prairie de la Petite Rivière.

Selon le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), la commune est concernée par des corridors écologiques de la TVB régionale. Ces corridors liés aux milieux, prairiaux humides, aquatiques et forestiers suivent la vallée de l'Indre. Au nord de la commune, des corridors liés aux

pelouses calcaires sont présents. Le secteur de Chantemerle se trouve au sein de corridors prairiaux identifiés par le SRCE.

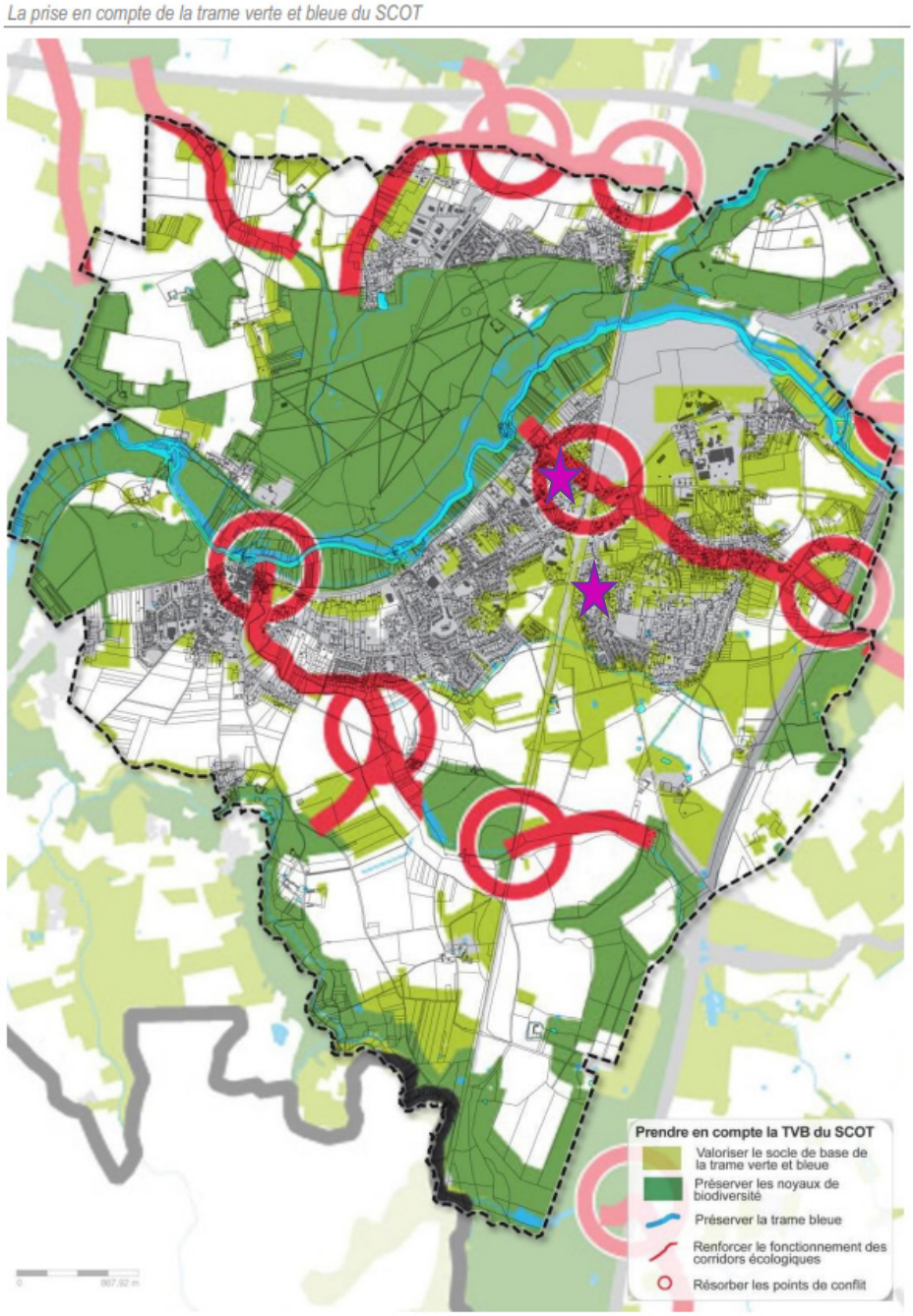


Figure 1. Localisation des secteurs d'étude (en rose) d'après la TVB identifiée par la SCOT (Source : PLU Monts)

D'après la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCOT de l'agglomération tourangelle, le secteur de Chantemerle se trouve dans une zone de renforcement pour le maintien du fonctionnement des corridors écologiques. L'enjeu pour ce secteur est donc plus important. Concernant le secteur des Vasselières, il se situe dans la trame urbaine de Monts.

La trame verte et bleue de Monts

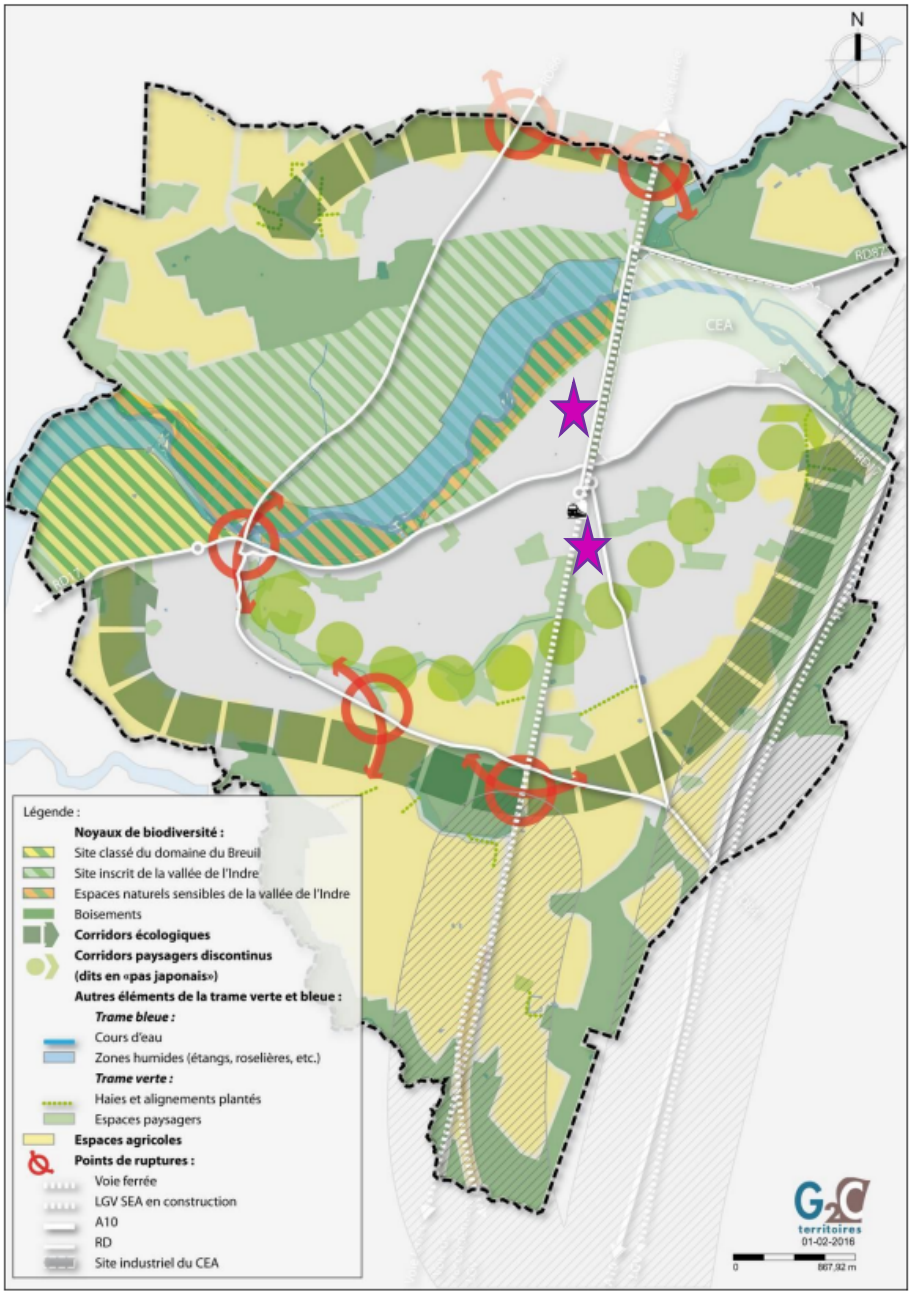


Figure 2. Localisation des secteurs d'étude (en rose) d'après la TVB du PLU (Source : PLU Monts)

Les deux secteurs d'étude se trouvent dans la trame urbaine de la commune de Monts.

Enjeux sur le patrimoine naturel et la biodiversité

- La protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue ;
- La préservation de la biodiversité ordinaire et des paysages au sein des zones urbaines et dans les futurs projets.

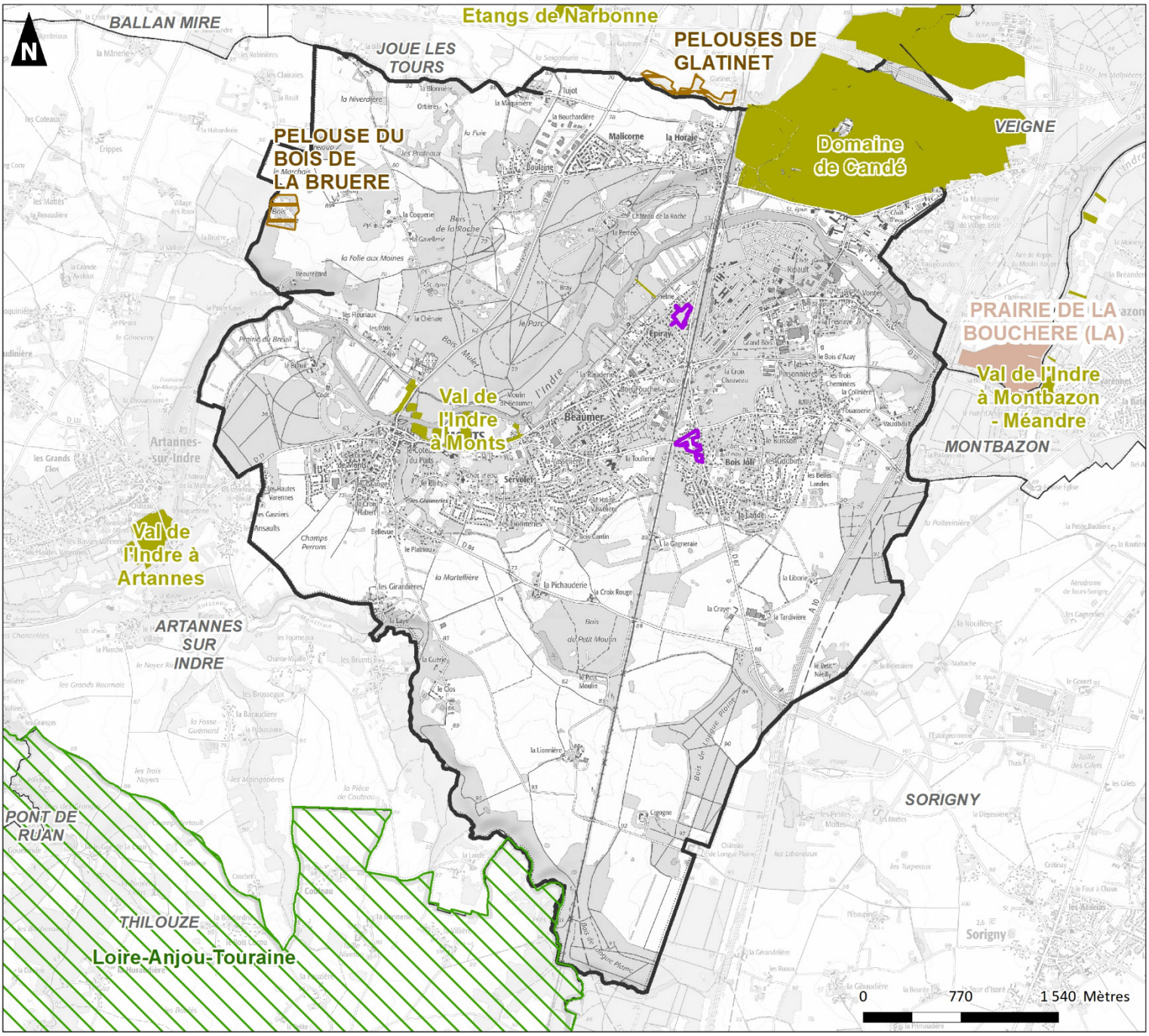
Pour résumer, les enjeux écologiques se concentrent principalement au de la vallée de l'Indre donc des corridors écologiques sont bien identifiés, ces derniers participant aux sous-trames des milieux humides et des cours d'eau, le maillage bocager ainsi que les boisements. Ces espaces abritent des espèces et habitats remarquables. Les données bibliographiques recueillies ont d'ores et déjà dresser une première liste d'espèces remarquables de la flore et de la faune présentes sur le territoire communal.

De fait, **il conviendra de prendre en compte ces éléments à enjeu écologique** afin de conserver la fonctionnalité des connectivités écologiques présentes et d'identifier les espèces remarquables, notamment mentionnées dans la bibliographie sur la commune.
Il conviendra d'éviter tout impact direct et indirect relatif en particulier au projet d'aménagement à venir et d'encourager la restauration et le renforcement des connectivités écologiques locales.

Le secteur de Chantemerle (au Nord) est davantage concerné par les enjeux écologiques de la TVB communale que le secteur des Vasselières.

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Zones naturelles d'intérêt reconnu (hors réseau Natura 2000)



Sources données : INPN
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021

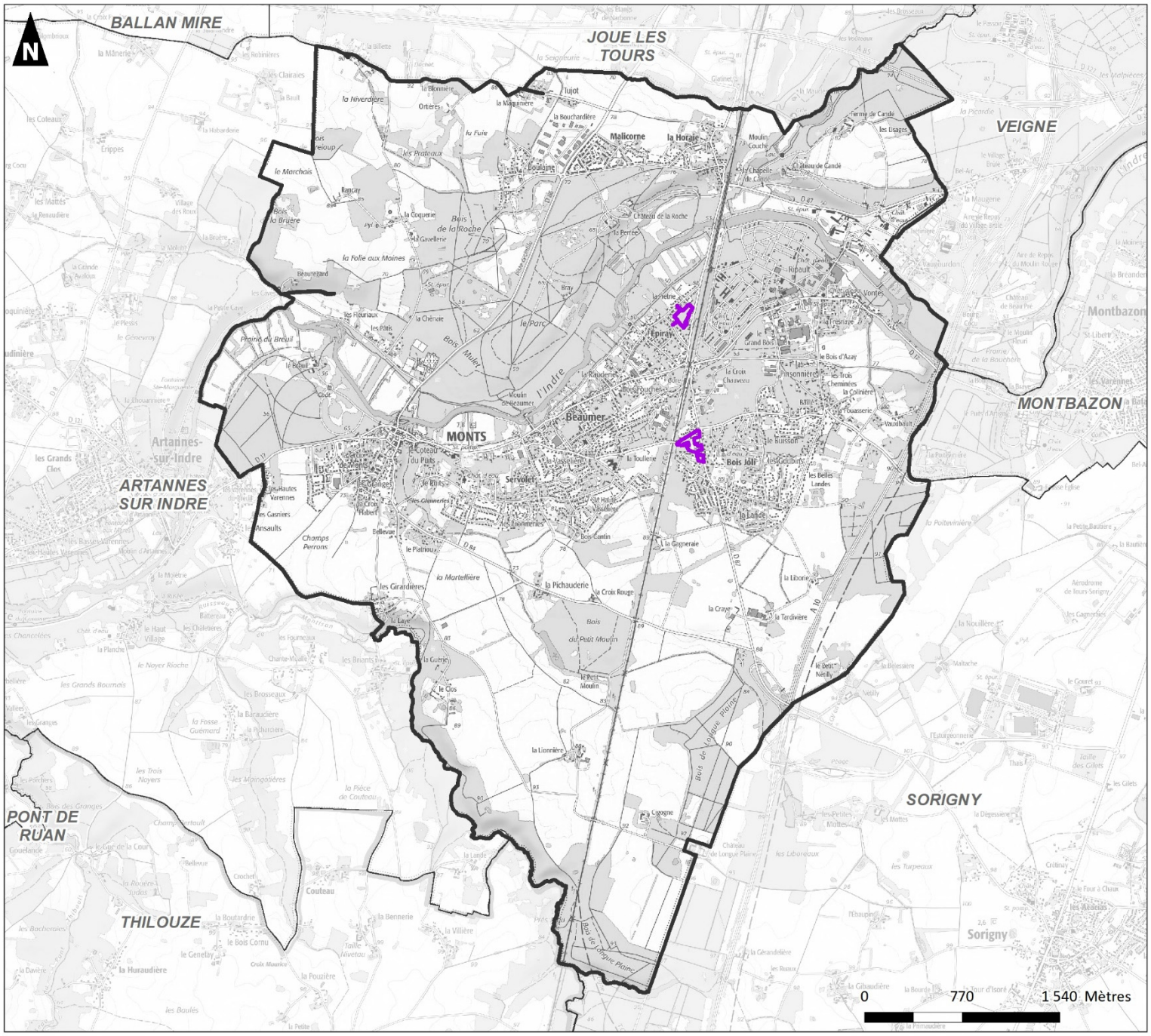
Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

- Commune de Monts
- Expertise écologique

- ZNIEFF de type 1
- Conservatoire d'espaces naturels (CEN)
- Espaces natures sensibles (ENS)
- Parcs naturels régionaux (PNR)

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Réseau Natura 2000



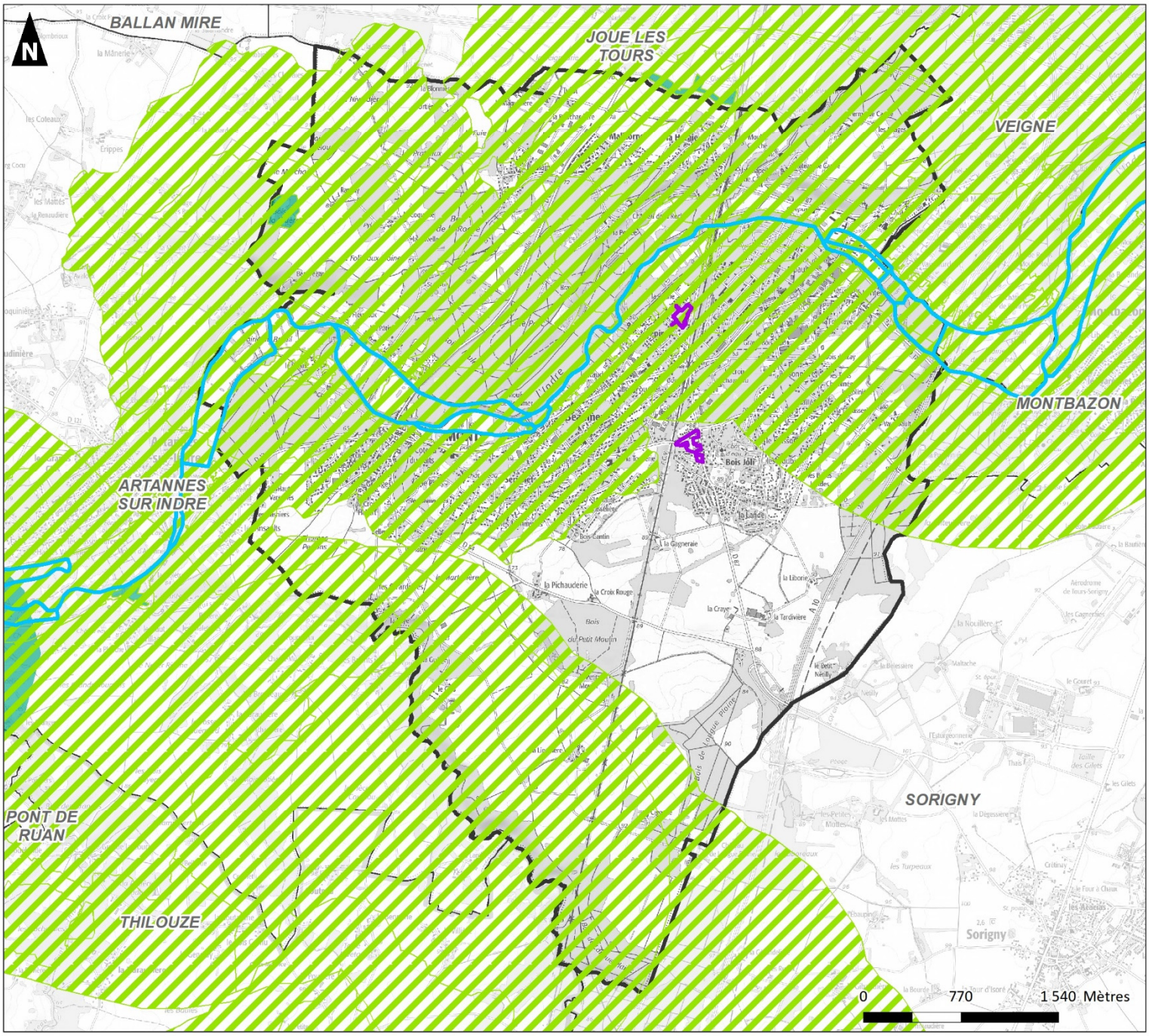
Sources données : INPN
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Schéma Régional de Cohérence Ecologique du SRADDET



Sources données : SRADDET
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

- Commune de Monts
- Expertise écologique

- Cours d'eau
- Corridors de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité

CHAPITRE 2. DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION

Pour préciser les enjeux écologiques sur le secteur voué à l'ouverture à l'urbanisation

2.1 Présentation des secteurs étudiés

Dans le cadre de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts (37), plusieurs secteurs sont susceptibles d'accueillir des aménagements nouveaux. Deux secteurs en particulier ont été soumis à évaluation environnementale en vue de leur prochaine ouverture à urbanisation :

- le secteur de Chantemerle (au Nord), d'une surface de 1,2 ha ;
- le secteur des Vasselières (au Sud), d'une surface de 1,7 ha.

Ces secteurs **qui constituent le périmètre d'étude** ont fait l'objet d'une analyse écologique et d'investigations de terrain portant sur la faune, la flore remarquable et les habitats naturels, ainsi que les zones humides. L'objectif ici est d'établir un état des lieux précis du patrimoine naturel de ces secteurs afin de permettre leur intégration au sein du PLU révisé.

La prochaine carte permet de situer ces secteurs sur le territoire communal.

Carte 5 – Périmètre de prospection p. 20

Les éléments suivants seront fournis :

- les enjeux écologiques ;
- les impacts bruts du projet de PLU ;
- les mesures associées ;
- les impacts résiduels du PLU.

Périmètre de prospection – secteur « Chantemerle »



Périmètre de prospection – secteur « Vasselières »



2.2 Analyse du secteur d'étude – enjeux liés à la biodiversité

2.2.1 Secteur de Chantemerle

2.2.1.1 Etat initial

■ Flore et habitats naturels

- **Données bibliographiques spécifiques au secteur**

La base de données naturalistes du Conservatoire Botanique Nationale du Bassin Parisien recense 280 espèces végétales sur la commune de Monts (37) depuis 2000. La majorité de ces espèces sont communes dans la région à l'exception de 3 espèces protégées nationalement et/ou régionalement et de 10 espèces classées ZNIEFF.

- **Prospections de terrain**

Le secteur de Chantemerle se compose majoritairement d'un boisement dominé par le robinier faux-acacia et l'érable sycomore. Cet espace est entouré d'habitations urbaines avec des jardins ornementaux. Selon InfoTerre, ce secteur est situé sur un substrat d'alluvions anciens. Des espèces exotiques envahissantes sont présentes, notamment le robinier faux-acacia, le laurier palme et le raisin d'Amérique. A noter la présence de deux stations d'une espèce patrimoniale typique des sous-bois : le sceau-de-Salomon odorant.

Les différentes typologies d'habitats observés sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après, puis données à la suite.

Carte 7 : Habitats naturels - secteur « Chantemerle » p.23

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Habitats naturels
Chantemerle



Sources données : Auddicé
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

Habitats naturels

Bois mixte (G1.A)
Routes, chemins et surfaces carrossables associées (J4.6)
Clairière forestière (G5.85)

■ Végétation des milieux fermés mésophiles de type forestière et plantations arborées

- **Bois mixte (code Eunis : G1.A, code Corine Biotope : 41) – relevé 1**

Le boisement mésophile occupe la majeure partie du secteur. 33 espèces ont été recensées, ce qui représente une diversité modérée pour ce type de milieu, en condition de relevé pré-hivernal. La strate arbustive est dominante, avec la présence de robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia),* d'érable sycomore (*Acer pseudoplatanus)*, de châtaigner (*Castanea sativa*) et de chêne pédonculé (*Quercus robur*). Des espèces caractéristiques de sous-bois sont présentes : fragon petit houx (*Ruscus aculeatus),* cyclamen (*Cyclamen hederifolium*), ainsi que le sceau-de-Salomon (*Polygonatum odoratum)* pour lequel deux stations d'une vingtaine d'individus ont été localisées. Enfin, des espèces exotiques sont présentes dans le boisement, telles que le laurier d'Alexandrie (*Danae racemosa*), ou encore le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) et le laurier palme (*Prunus laurocerasus*), toutes deux enregistrées comme invasives dans la région.



Photo 6. Boisement à dominance de robinier et érable sycomore

D'après les données bibliographiques, ce milieu serait favorable à l'accueil d'espèces patrimoniales et/ou protégées comme l'isopyre faux-pigamon (*Isopyrum thalictroides*), la Corydale à bulbe plein (*Corydalis solida*) et la Scolopendre (*Asplenium scolopendrium*). La présence ou l'absence de ces espèces n'a pas pu être attestée, en raison du dépassement de la saison estivale.

Le milieu représente un enjeu de niveau modéré, puisqu'il constitue un réservoir de biodiversité forestière et notamment de flore patrimoniale.



Photo 7. Sceau de Salomon, espèce patrimoniale (gauche). Laurier d'Alexandrie, espèce exotique (droite)

Végétations des milieux semi-fermés mésophiles de type arbustive

- **Clairière à couvert arbustif (code Eunis : G5.85, code Corine Biotope : 31.872) – relevé 2**



Photo 3. Clairière à couvert arbustif

Il s'agit d'une clarière dominée par des espèces arbustives telles que la ronce commune (*Rubus fruticosus*) et le sureau noir (*Sambucus nigra*) mais aussi d'espèces herbacées comme l'ortie dïoque (*Urtica dioica*) et la clématite des haies (*Clematis vitalba*). Cet habitat est en cours de fermeture avec de jeunes pousses de chênes, de robiniers ou de peupliers (*Populus tremula* et *Populus alba).* Quelques espèces comme la menthe odorante (*Mentha suaveolens*), le gaillet gratteron (*Galium aparine)*, ou la grande Berce (*Heracleum sphondylium*) témoignent du caractère mésogryophile et eutrophe du milieu. Les espèces exotiques envahissantes du robinier (*Robinia pseudoacacia*), du raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) ont été relevés sur place. Cet habitat de transition entre un milieu ouvert et un milieu forestier représente un enjeu écologique de niveau faible.

Milieux artificiels anthropiques sans végétation prononcée

- **Surface anthropisée (code Eunis : J4.6, code Corine Biotope : 86.2) – Zones non prospectées, privées**

Ce sont principalement des espaces de passage clôturés, le long de haies périhériques, permettant des connexions avec la voirie principale.

Les observations *ex-situ* n'ont pas permis de relever des éléments remarquables, autre que la présence du raisin d'Amérique (*Phytolacca americana)*.

Ces habitats représentent un enjeu de niveau très faible, puisque leur transformation anthropique limite leur fonctionnalité environnementale.



Photo 8. Chemin non prospecté, privé.

- **Synthèse des enjeux**

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.

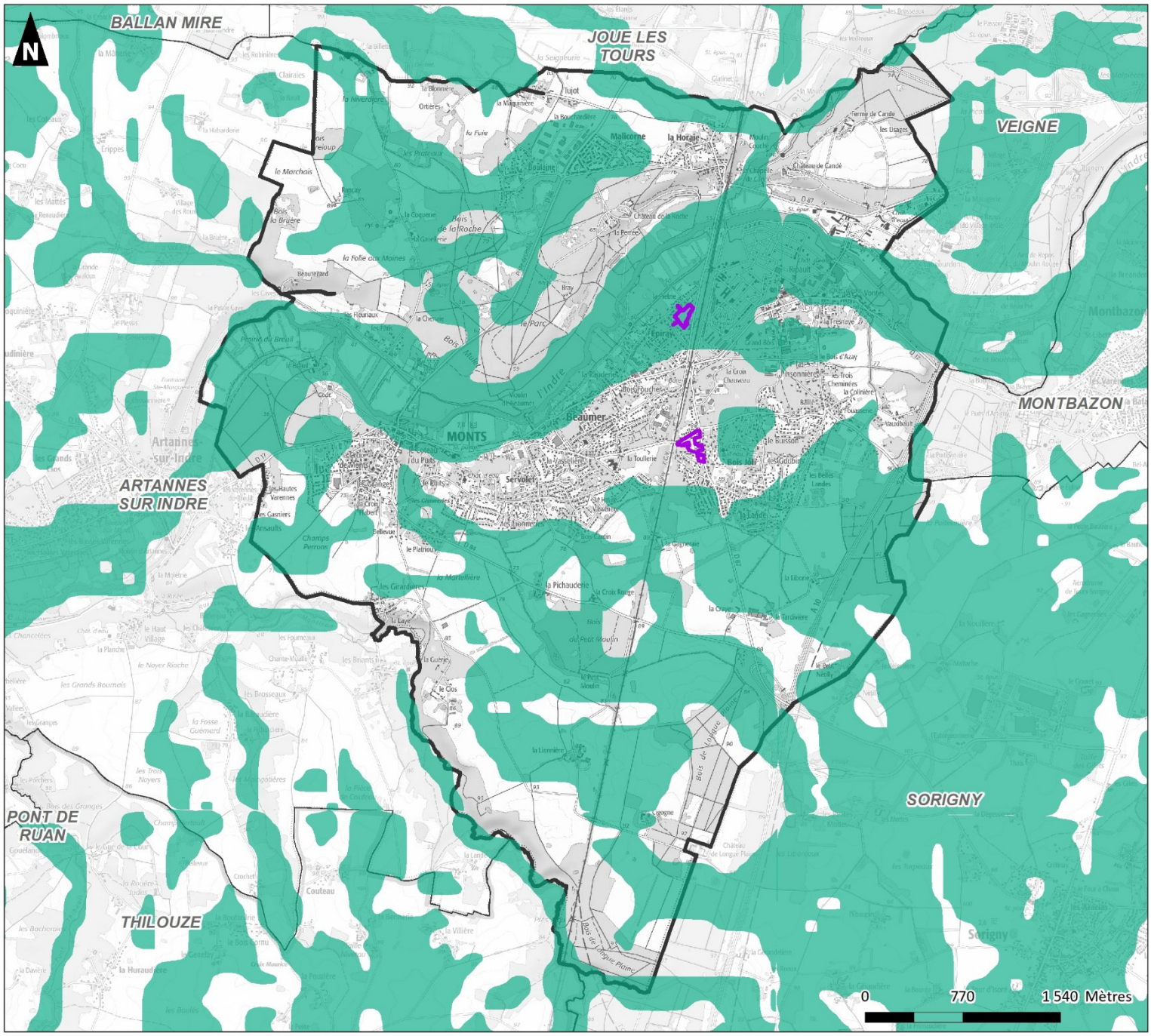
Zones humides

- **Données bibliographiques spécifiques au secteur**

Le SAGE Cher Aval n'identifie pas de zones humides à l'endroit de ce secteur. En revanche, le secteur de Chantemerle est concerné par le zonage de prélocalisation de zones humides potentielles, émis par la région Centre Val-de-Loire. A cet endroit, la présence de zones humides est très probable puisque le site est proche du lit majeur de l'Indre, au Nord. Le SDAGE Loire-Bretagne indique que le secteur est potentiellement en « zones humides » (cf carte suivante).

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Prélocalisation des zones humides selon le SDAGE



Sources données : SDAGE Loire Bretagne
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021

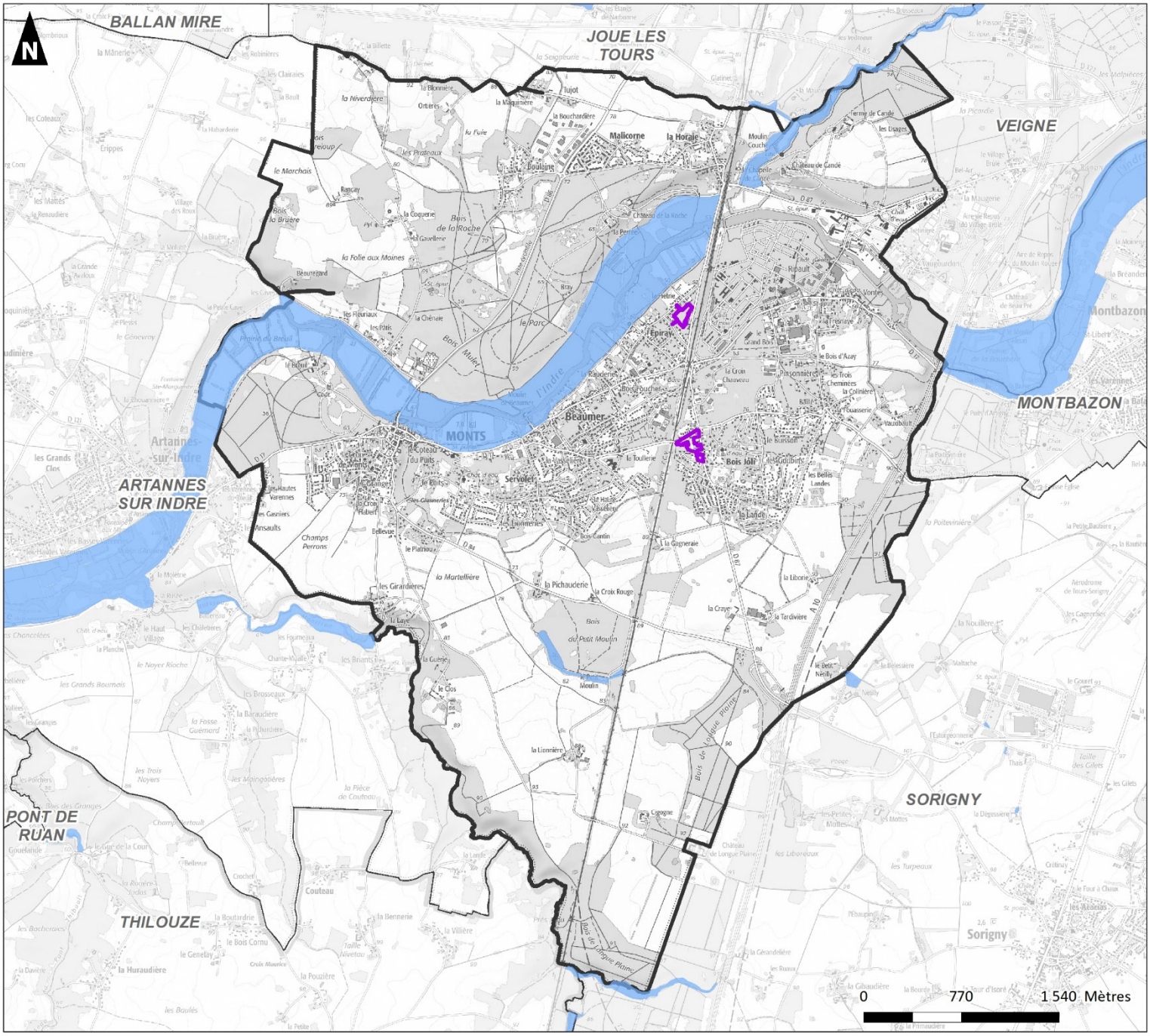
Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

Prélocalisation des zones humides Loire

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Prélocalisation des Zones humides issues de l'inventaire départemental



Sources données : DDT
Fond de carte : Cadastre - Scan 25® - © IGN 2021

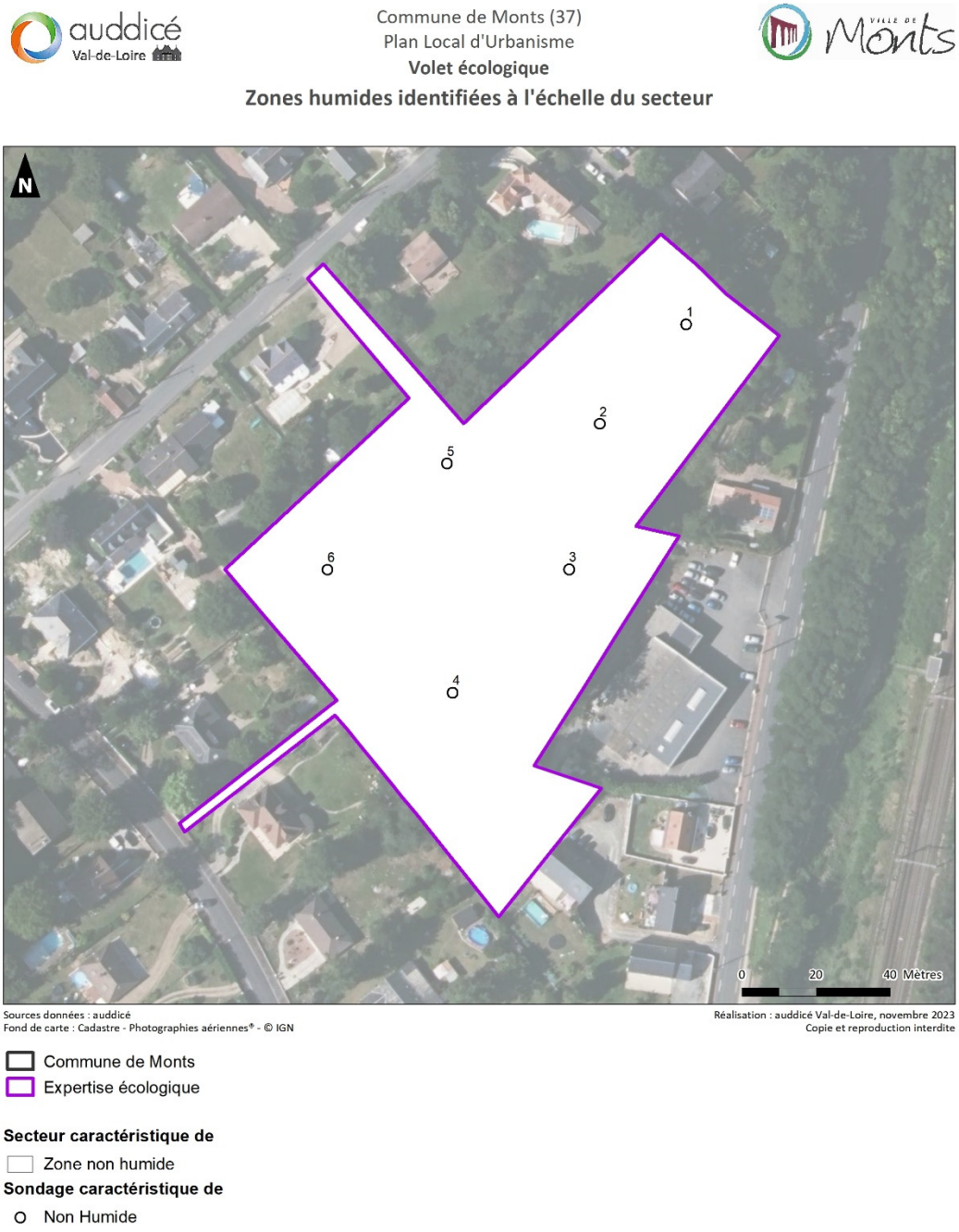
Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

Zones humides issues de l'inventaire départemental

- **Prospections de terrain**

Lors de cet inventaire, les communautés végétales présentent sur le secteur n'étaient pas caractéristiques de celles inféodées aux zones humides. L'habitat de clairière arbustive (code Eunis : G5.85, code Corine Biotope : 31.872) présente quelques espèces typiques des milieux hygrophiles (*Populus alba, Mentha suaveolens*) mais leur richesse est insuffisante pour conclure à la présence d'un habitat humide. A noter que les inventaires floristiques menés en période pré-hivernale, à l'instar de ceux réalisés ici sur la commune de Monts, peuvent être insuffisants en termes de données pour apporter des conclusions définitives au diagnostic de zones humides sur la base des critères phytosociologiques.



Carte 10. Localisation des sondages pédologiques réalisés – secteur « Chantemerle »

- **Synthèse des enjeux**

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

Faune

Données bibliographiques

Les données bibliographiques mentionnent la présence de 132 espèces d'oiseaux, plus de 460 espèces d'invertébrés (dont 39 odonates, 202 lépidoptères, 169 coléoptères, 24 hémiptères et 29 orthoptères), 26 espèces de mammifères (dont 13 chiroptères), 12 espèces d'amphibiens et 5 espèces de reptiles, recensées sur la commune de Monts depuis 2010.

Au regard des habitats en place sur le secteur et des milieux à proximité, certaines espèces remarquables sont susceptibles de fréquenter les milieux urbains avec potentiellement la présence du Martinet noir (*Apus apus*), les milieux semi-ouverts avec potentiellement la présence de la Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*), les milieux semi-fermés pour se reproduire et les milieux ouverts pour s'alimenter, dont la Fauvette grisette (*Sylvia communis*), mais aussi les milieux arborés avec le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) ou encore le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*). La base de données indique aussi la présence d'espèces protégées somme toute communes susceptibles de fréquenter ce secteur comme le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), les passereaux ubiquistes et des jardins (Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*), le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) …) ou les reptiles tels que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) ou le Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*).

Prospections de terrain

Le secteur d'étude se compose principalement de milieux boisés et de marginalement de zones anthropiques. Le milieu boisé constitue un intérêt majeur pour les oiseaux. En effet, ce dernier est un habitat privilégié pour la reproduction et l'alimentation pour les espèces dont certaines sont protégées comme la Mésange à longue queue, le Pic épeiche, le Rougegorge familier ou la Sittelle torchepot.

Les inventaires faunistiques réalisés sur le secteur et ses abords proches ont permis l'identification de 18 espèces, uniquement des oiseaux. La majorité des espèces ayant fréquenté ce secteur et ses abords proches concerne des espèces communes et ne présentent pas d'enjeu de conservation particulier en Centre Val-de-Loire (liste rouge régionale). Une espèce patrimoniale a été recensée sur le secteur étudié ; il s'agit du Verdier d'Europe. Ce dernier est noté « VU » sur la liste rouge nationale. Ce dernier fréquente les milieux arbustifs et arborées et souvent observé proches des habitations. Un individu a été entendu à la limite sud de la zone d'étude proche d'une habitation.



Photo 9. Verdier d'Europe (Chloris chloris) - © Wikimedia commons - Martin Kunz



Photo 10. Milieu boisé du secteur Chantemerle, lieu de reproduction et d'alimentation des oiseaux

Aucune autre espèce d'un autre groupe que les oiseaux n'a été identifiée. En effet, la période de prospection (octobre 2023) n'est plus favorable pour les insectes étant donné que ceux-ci se reproduisent à partir du printemps jusqu'à la fin de l'été. Ainsi, des prospections supplémentaires sont nécessaires pour inventorier les autres groupes dans les périodes les plus favorables (printemps/été).

Des zones sont potentiellement favorables à leur reproduction. En effet, des espèces remarquables anthropophiles ou liées aux milieux boisés restent susceptibles de fréquenter le secteur en tant que zone d'alimentation, de transit et de reproduction potentielle (oiseaux, reptiles, mammifères, insectes). Il s'agit notamment de la présence potentielle de l'Ecureuil roux, du Hérisson d'Europe ou encore des espèces de chauves-souris protégées au niveau des éléments structurants et des milieux ouverts (territoire de chasse probable de la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), une espèce gîtant dans les zones urbanisées des communes rurales).

- **Synthèse des enjeux & potentialités écologiques pour la 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.

Connectivités écologiques

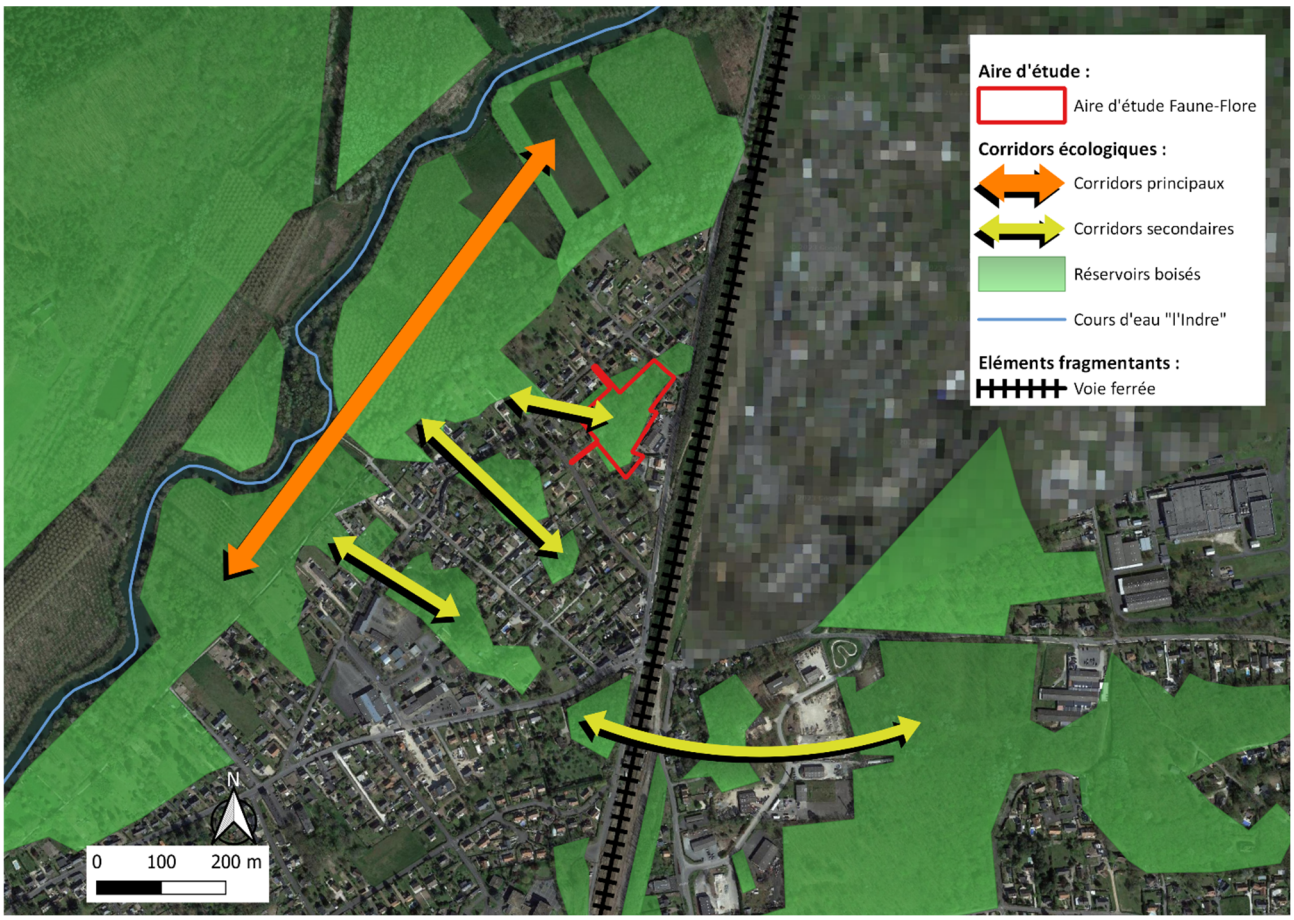
- **Données bibliographiques**

La commune est concernée par des corridors écologiques identifiés au SRCE liés à la vallée de l'Indre. Le secteur étudié ici est concerné par cet élément mentionné au SRCE étant donné que celui-ci se trouve au sein de la trame de corridors prairiaux.

Comme évoque dans la partie « Contexte écologique à l'échelle de la commune » p.11, le secteur de Chantemerle se trouve dans la trame verte et bleue du SCOT et dans une zone de renforcement pour maintenir le fonctionnement des corridors écologiques à l'échelle communale.

- **Prospections de terrain**

L'étude des documents et les prospections menées à l'échelle de la commune dans le cadre de cette étude ont permis d'identifier des axes favorables aux déplacements des espèces (cf. carte ci-après).



Carte 11. Localisation des connectivités écologiques identifiées sur le secteur d'étude

Le secteur d'étude est un boisement connecté avec la vallée de l'Indre favorables aux déplacements de la faune.et fait partie intégrante de la trame verte communale. A noter également, la présence de la voie ferrée venant « couper » la commune en deux, empêchant ainsi le déplacement de la faune terrestre d'une part et d'autre de la ligne de chemin de fer.

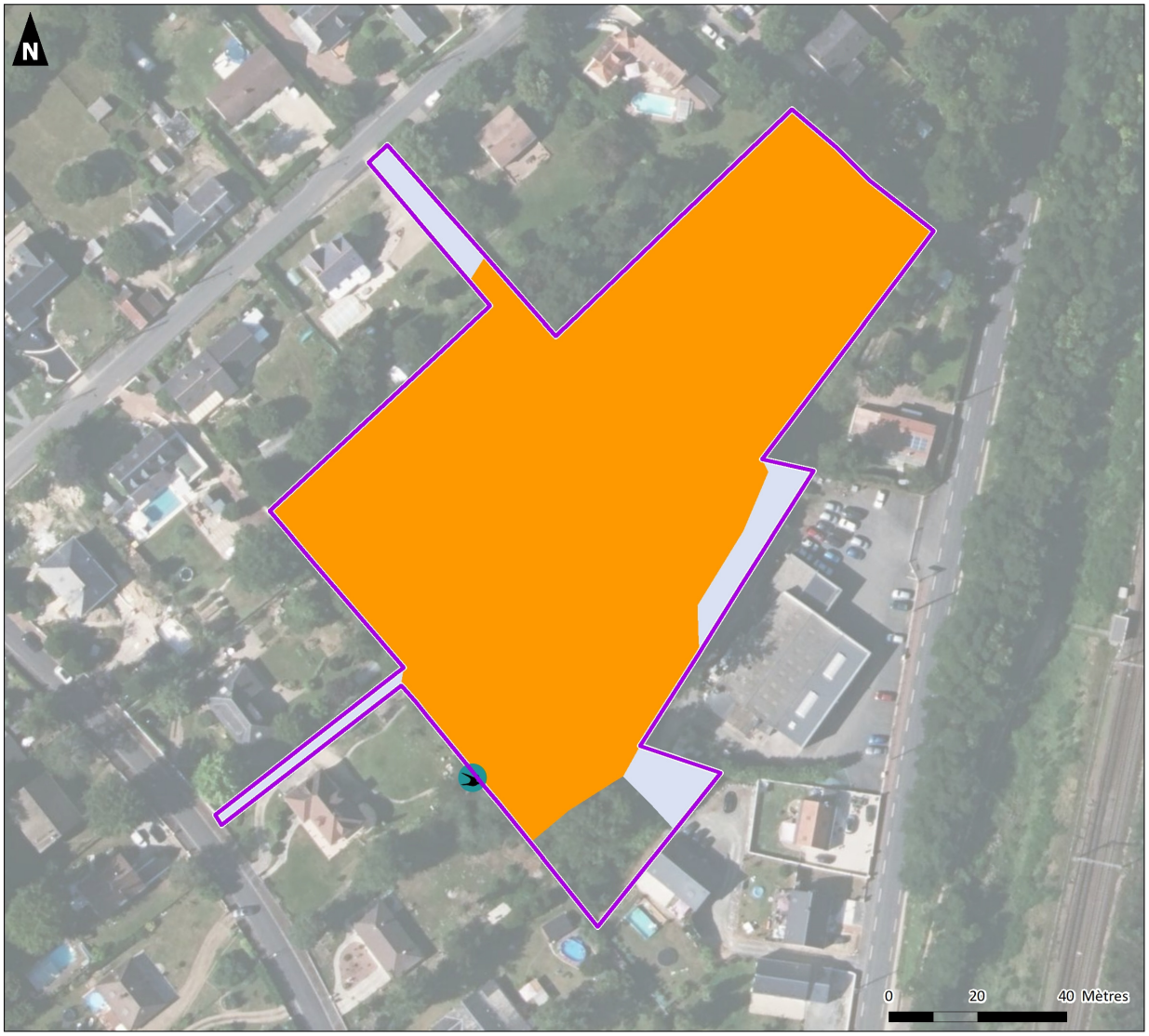
- **Synthèse des enjeux**

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**.

Synthèse globale des enjeux écologiques

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques et localisation des espèces remarquables
Chantemerle



Sources données : auddice
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

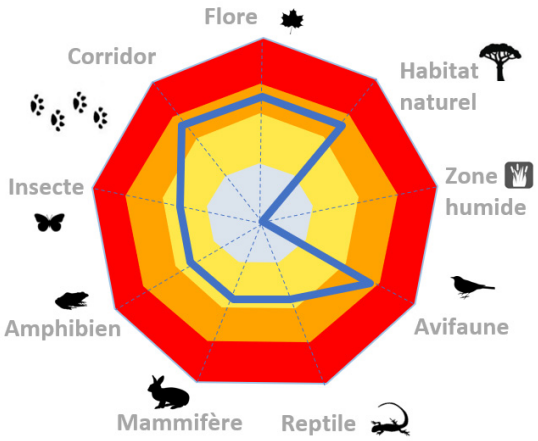
Espèces patrimoniales :

Verdier d'Europe

Niveau d'enjeu des entités géographiques

Très faible, négligeable à nul
Faible
Modéré
Fort
Très fort

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



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. Essayer d'éviter l'aménagement de ce secteur.

Carte 13. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

2.2.1.2 Analyse des impacts et proposition des mesures

■ Description de l'impact de la révision du PLU

Ce secteur est aujourd'hui classé en zone UB dans le PLU de Monts. Une zone UB est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels récents. De plus, cette zone est classée en éléments de paysage à préserver.

Ce dernier a été approuvé le 18/05/2021.



Extrait du zonage – secteur « Chantemerle »

Une ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera des impacts significatifs envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des mesures ERC sont préconisées en fonction de ceux-ci. Celles-ci sont citées ci-dessous.

Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

■ Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

- Destruction /détérioration/Altération des habitats à enjeux écologiques et connectivités écologiques ;
- Pollution de l'eau ;
- Augmentation des nuisances liées à la fréquentation du site.

■ Mesures d'évitement

ME1 : Préserver les emprises à enjeux modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises avec la mise en place d'une zone tampon.

Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales
MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive
MR3 : Lutter contre le développement des espèces exotiques envahissantes via un contrôle des engins et matériaux utilisés

Synthèse des impacts bruts* et résiduels** (*Avant/**après mesures d'évitement et de réduction)

	Secteur "Chantemerle"			
Groupe	Enjeux	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
Flore	3	Modéré	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Habitat	3	Modéré	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Zone humide	0	Très faible à nul	-	Faible
Avifaune	3	Modéré	ME1 ; MR1 ; MA1 ; MA2	Faible
Reptiles	2	Faible	ME1 ; MR1, MR2, MA1 ; MA2	Faible
Mammifères	2	Faible	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA2 ; MA3	Faible
Amphibiens	2	Faible	ME1 ; MR1 ; MA1 ; MA2	Faible
Insectes	2	Faible	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2 ; MA3	Faible
Corridor	3	Modéré	ME1 ; MR1 ; MA2	Faible

Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

Mesures d'accompagnement

MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement
MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie
MA3 : Limiter la pollution lumineuse
MA4 : Réaliser un espace dédié à la biodiversité

2.2.2 Secteur des Vasselières

2.2.2.1 Etat initial

■ Flore et habitats naturels

- **Données bibliographiques spécifiques au secteur**

La base de données naturalistes du Conservatoire Botanique Nationale du Bassin Parisien recense 280 espèces végétales sur la commune de Monts (37) depuis 2000. La majorité de ces espèces sont communes dans la région à l'exception de 3 espèces protégées nationalement ou régionalement et de 10 espèces classées ZNIEFF.

- **Prospections de terrain**

Le secteur des Vasselières au sud du secteur de Chantemerle, se compose d'habitations, de jardins domestiques, de vergers domestiques et d'une friche d'herbacées pluriannuelles. Selon Infoterre, ce secteur est sur un calcaire lacustre de Touraine. Cette formation géologique est favorable à un cortège végétal différent de celui du premier secteur. Néanmoins, ces habitats correspondent majoritairement à des habitats relativement courants au sein de zones urbanisées.

Les différentes typologies d'habitats observés sur le périmètre d'étude sont cartographiées ci-après, puis données à la suite.

Carte 14 Habitats naturels - secteur « Vasselières » p.37

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Habitats naturels
Vasselière



Sources données : Auddicé
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

- Commune de Monts
- Expertise écologique

Habitats naturels

- Bosquet d'essences mixtes
- Jardin d'ornement (I2.21)
- Friche herbacée pluriannuelle
- Bâti (J1.2)
- Routes, chemins et surfaces carrossables associées
- Verger domestique (I2.2)
- Haie d'espèces non indigènes

■ Végétation des milieux fermés mésophiles de type forestière et plantations arborées

- **Haie entretenue (code Eunis : FA.1, code Corine Biotope : 84.2) – relevé 7**

Alignement d'arbustes pour la plupart exotiques, notamment des thuyas (*Thuja sp*.) et du laurier cerise (*Prunus laurocerasus*). Certaines espèces sont à potentiel invasif (*P. laurocerasus* et *Parthenocissus inserta*, la vigne vierge).

L'enjeu de cette haie est très faible, la strate de végétation étant peu développée (stade arbustif) et la diversité d'espèces étant limitée, s'agissant d'un habitat fortement cultivé.



Photo 7. Haie entretenue, côté thuyas

- **Petit boisement en fond de jardin (code Eunis : G1.A, code Corine Biotope : 41) – relevé 3**

Bosquet de chênes pédonculés (*Quercus robur*) sur une végétation de sous-bois caducifolié, avec une strate arbustive épineuse composée d'aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), de ronces (*Rubus* sp.) et de repousses de laurier-cerise (*P.laurocerasus*) ; ainsi qu'une strate herbacée composée d'espèces forestières (*Geranium robertanium, Cyclamen hederifolium ; Rubia peregrina*…).

Cet habitat représente un enjeu écologique de niveau modéré de par sa fonction de réservoir et de connexion pour la biodiversité des milieux forestiers.



Photo 8. Petit boisement en fond de jardin

■ Végétations des milieux semi-fermés mésophiles de type arbustive

- **Verger domestique (code Eunis : I2.2 code Corine Biotope : 85.3) – relevé 4**

Habitat de pelouse entretenue, parsemée d'arbres plantés, notamment de pruniers-cerise (*Prunus cerasifera*) et de poiriers (*Pyrus communis*). La strate herbacée se compose d'un cortège floristique classique des pelouses piétinées sèches, enrichies en matière organique (*Agrostis canina* ; *Trifolium repens* ; *Festuca rubra* ; *Plantago lanceolata* ; *Ranunculus bulbosus* ; *Vicia sp.* ; *Achillea millefolium* ; *Rumex acetosa* ; *Cyclamen hederifolium*). La strate arbustive est de formation buissonnante, avec des fourrés de noisetiers (*Corylus avellana*) et des ronciers (*Rubus* sp.). La flore observée lors de cet inventaire relève de la flore commune. Cet habitat représente un enjeu écologique faible.



Photo 6. Verger domestique

■ Végétations mésophiles de milieux ouverts de types culture, prairie et végétation herbacée anthropique

- **Prairie mésique entretenue (code Eunis : E2.8, code Corine Biotope : 38) – relevé 5**

Habitat ouvert colonisé par une formation herbacée de type prairiale, avec des cortèges de plantes annuelles des sols tassés enrichis en matière organique (*Agrostis stolonifera ; Centaurea jacea ; Bellis perennis ; Potentilla reptans ; Prunella vulgaris*). Certaines formations post-florales (rosettes de feuilles au sol) pourraient appartenir au genre *Ophrys*, notamment *O. insectifera* dont la présence sur la zone a été relevée dans la bibliographie. Cependant ce stade de végétation correspondant à celui observable en période pré-hivernale, ne permet pas la reconnaissance certaine de ce taxon. Au vu du caractère anthropique de l'habitat et majoritairement commun des espèces en présence, le milieu ne représente qu'un très faible enjeu écologique.



Photo 9. Prairie mésique entretenue

- **Jardin domestique (code Eunis : I2.21, code Corine Biotope : 85.31) – relevé 6**

Habitat ouvert de végétation herbacée basiphile entretenue (*Sedum acre ; Plantago lanceolata ; Sedum rupestre ; Poterium sanguisorba ; Centaurea jacea*…). Le caractère commun et peu diversifié de la végétation de l'habitat anthropique lui constitue un très faible enjeu écologique.



Photo 9. Jardin domestique

- **Synthèse des enjeux**

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 faible 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.

■ Milieux artificiels anthropiques sans végétation prononcée

- **Chemins et routes carrossables (code Eunis : J4.6 code Corine Biotope : 87.2) - relevé 8**

Il s'agit de milieux à couverts herbacés relativement pauvres, réduits à quelques espèces à caractère rudéral (*Trifolium repens* ; *Plantago coronopus* ; *Plantago lanceolata* ; *Taraxacum officinale ; Bellis perennis*). La diversité végétale y est très réduite par les activités anthropiques (entretien, piétinement, désherbage). Le milieu représente ainsi un enjeu écologique très faible.



Photo 10. Chemins et routes carrossables

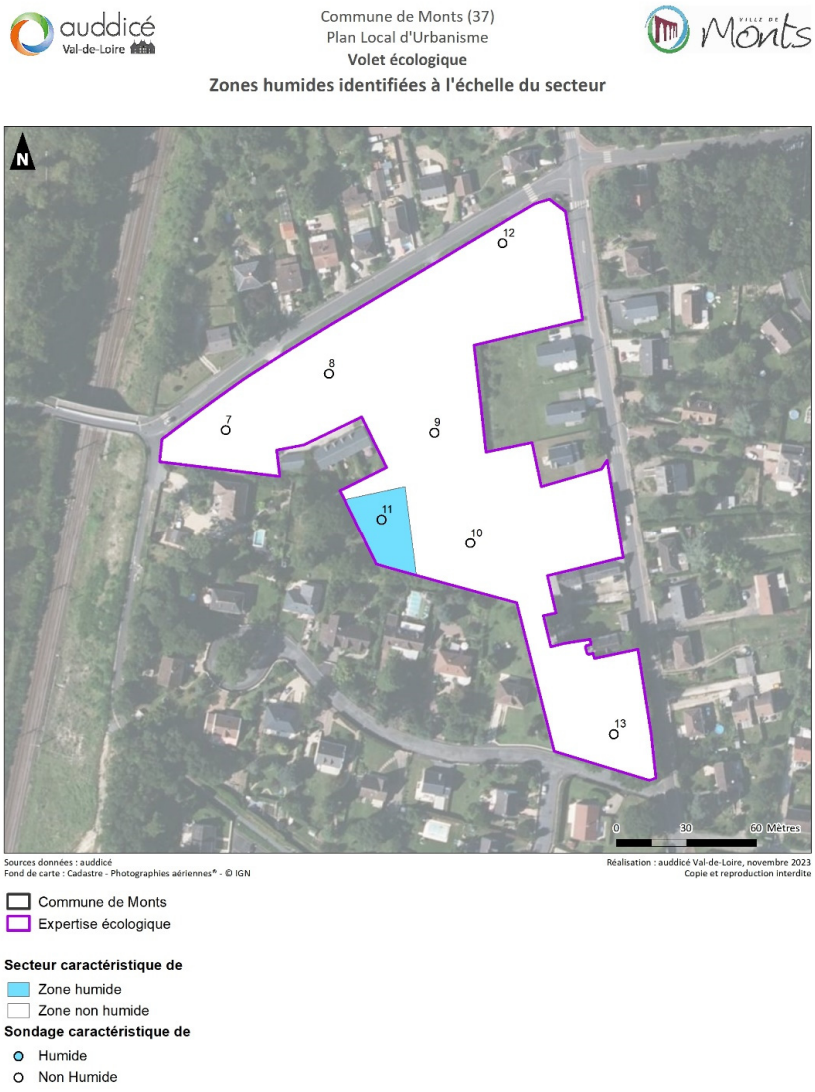
Zones humides

Données bibliographiques spécifiques au secteur

Le SAGE Cher Aval n'identifie pas de zones humides à l'endroit de ce secteur. En revanche, le secteur des Vasselières est concerné par le zonage de prélocalisation de zones humides potentielles, émis par la région Centre Val-de-Loire (cf carte page 28). Le SDAGE Loire-Bretagne indique que le secteur n'est potentiellement pas en « zones humides » (cf carte page 27).

Prospections de terrain

Lors de cet inventaire, la végétation inventoriée sur le secteur n'était pas révélatrice de zone humide. Une zone humide de 700 m² a été relevée en limite Ouest de la zone. C'est une zone dans une cuvette qui stocke l'eau une partie de l'année et qui draine difficilement ces eaux. Des traces d'hydromorphie (oxydation du fer, traces de rouille dans le sol) ont été observées dans les 55 premiers centimètres du sol. Les points de sondage sont visibles sur la carte suivante.



Carte 15. Localisation des sondages pédologiques réalisés

Synthèse des enjeux

La fonction de cette zone humide est hydraulique (fonctionne comme une éponge, zone tampon). Il est important à ce jour de la conserver car elle permet de limiter certains désordres hydrauliques en aval.

Faune

Données bibliographiques

Les données bibliographiques mentionnent la présence de 132 espèces d'oiseaux, plus de 460 espèces d'invertébrés (dont 39 odonates, 202 lépidoptères, 169 coléoptères, 24 hémiptères et 29 orthoptères), 26 espèces de mammifères (dont 13 chiroptères), 12 espèces d'amphibiens et 5 espèces de reptiles, recensées sur la commune de Monts depuis 2010.

Au regard des habitats en place sur le secteur et des milieux à proximité, certaines espèces remarquables sont susceptibles de fréquenter les milieux urbains avec potentiellement la présence du Martinet noir (*Apus apus*) ou du Moineau domestique (*Passer domesticus*), les milieux semi-ouverts avec potentiellement la présence de la Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*), mais aussi les milieux arborés avec le Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) ou encore le Verdier d'Europe (*Carduelis chloris*). La base de données indique aussi la présence d'espèces protégées somme toute communes susceptibles de fréquenter ce secteur comme le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*), les passereaux ubiquistes et des jardins (Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*), le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) …) ou les reptiles tels que le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) ou le Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*).

Prospections de terrain

Le secteur d'étude se compose de milieux anthropisés majoritairement avec la présence de jardins et pelouses ainsi que de vergers domestiques. Des haies et arbres ponctuels sont également présents. Ces milieux sont fréquentés par des cortèges d'espèces liées au milieu urbains. Ainsi, des espèces comme la Pie bavarde, le Pigeon ramier, la Tourterelle turque ou l'Etourneau sansonnet ont été observées. Des espèces protégées comme le Rougegorge familier ou le Pinson des arbres ont également été contactées au niveau des haies.

Une espèce patrimoniale a été recensée sur le secteur étudié ; il s'agit du Verdier d'Europe. Ce dernier est noté « VU » sur la liste rouge nationale. Ce dernier fréquente les milieux arbustifs et arborées et souvent observé proches des habitations. Un individu a été entendu dans un arbre proche des habitations.



Photo 11. Verdier d'Europe (Chloris chloris) - © Wikimedia commons - Martin Kunz



Photo 12. Vergers domestiques où viennent s'alimenter les oiseaux

Aucune autre espèce d'un autre groupe que les oiseaux n'a été identifiée. En effet, la période de prospection (octobre 2023) n'est plus favorable pour les insectes étant donné que ceux-ci se reproduisent à partir du printemps jusqu'à la fin de l'été. Ainsi, des prospections supplémentaires sont nécessaires pour inventorier les autres groupes dans les périodes les plus favorables (printemps/été).

- **Synthèse des enjeux & potentialités écologiques pour la 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.

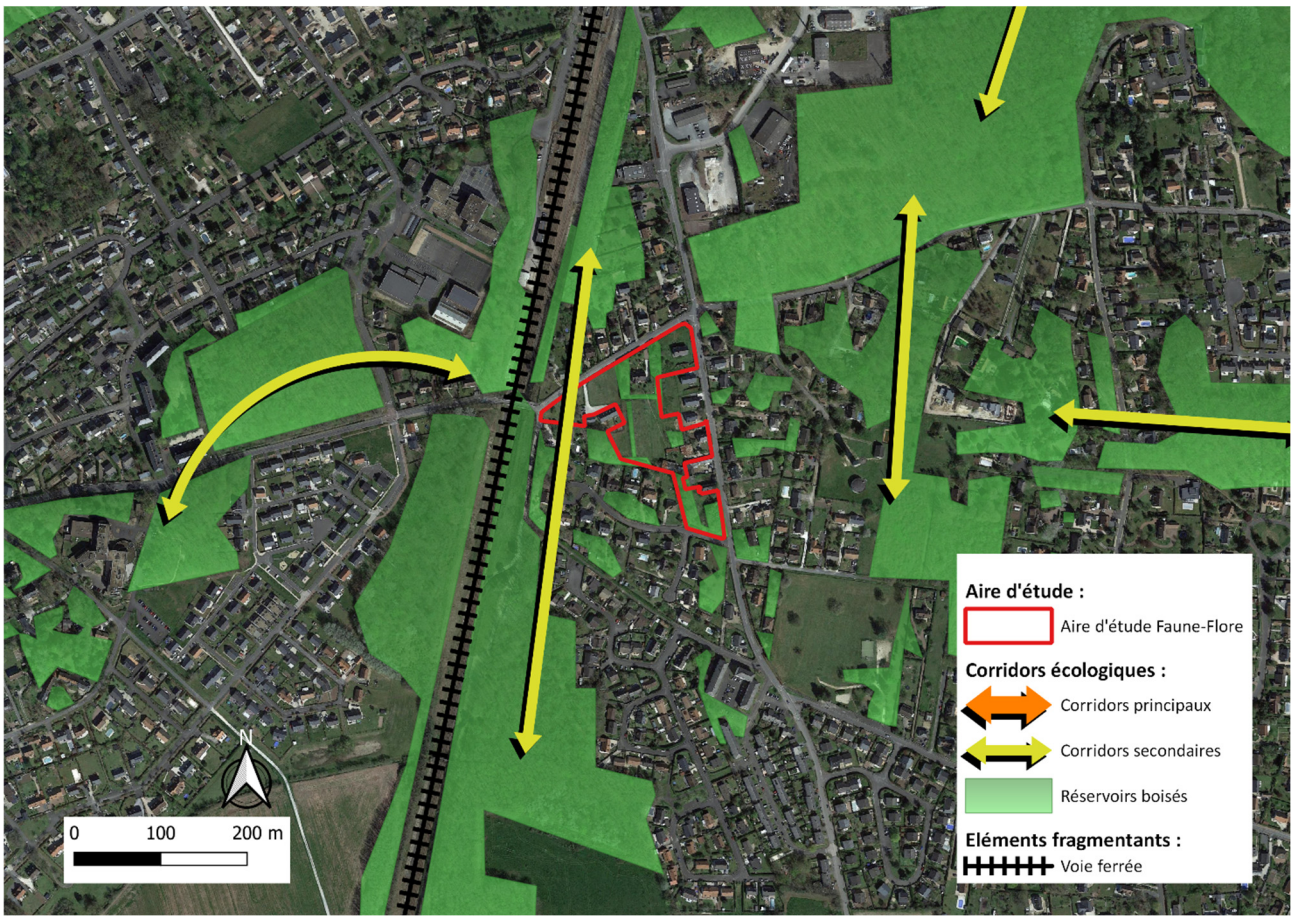
Connectivités écologiques

- **Données bibliographiques**

La commune est concernée par des corridors écologiques identifiés au SRCE liés à la vallée de l'Indre. Le secteur étudié ici n'est pas concerné par des éléments mentionnés au SRCE.

- **Prospections de terrain**

L'étude des documents et les prospections menées à l'échelle de la commune dans le cadre de cette étude ont permis d'identifier des axes favorables aux déplacements des espèces (cf. carte ci-après).



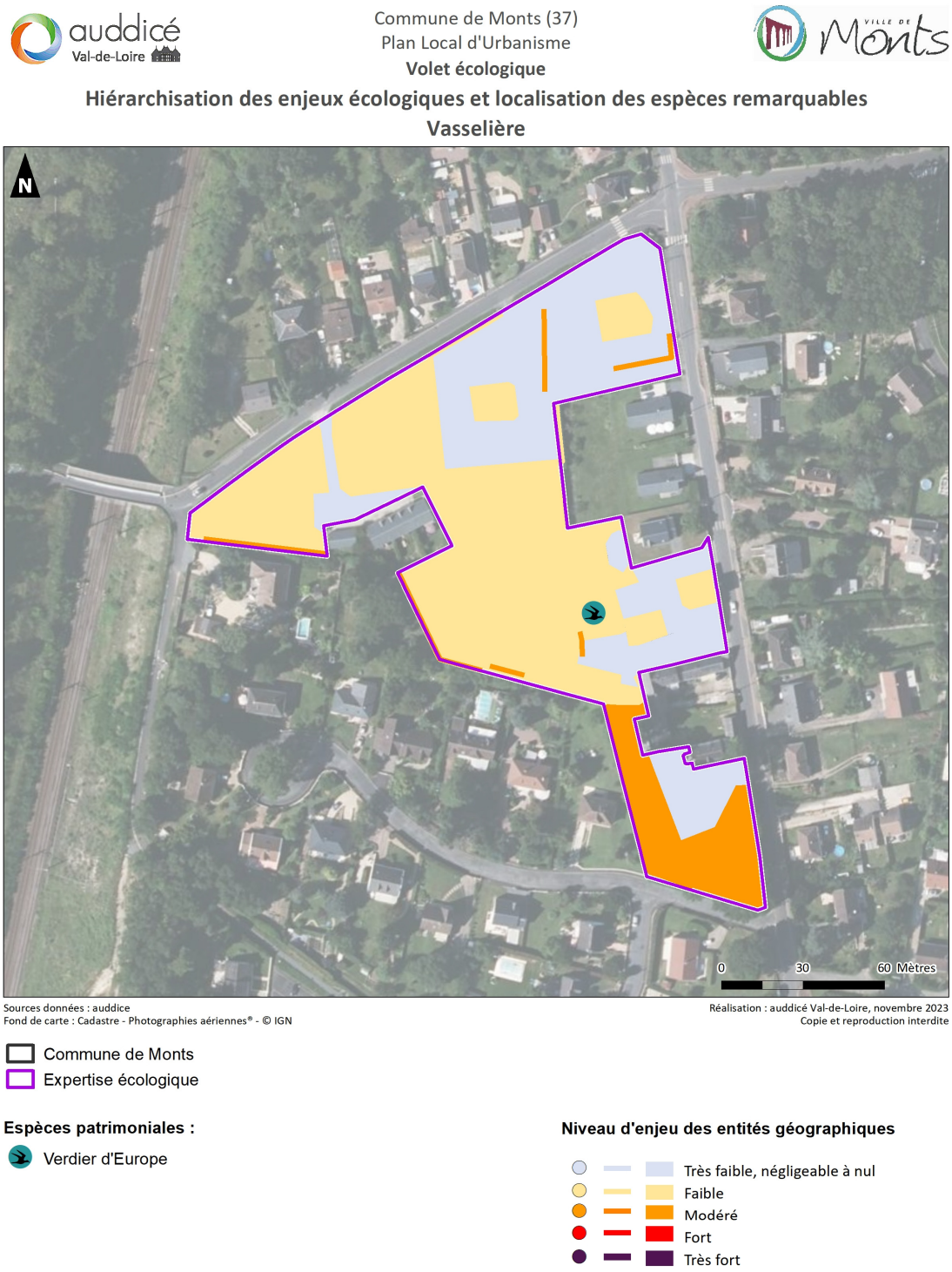
Carte 16. Localisation des connectivités écologiques identifiées sur le secteur d'étude

Le secteur d'étude présente quelques éléments arborés participant à la trame boisée communale mais n'étant pas connecté directement avec des corridors primaires ou secondaires. A noter également, la présence de la voie ferrée venant « couper » la commune en deux, empêchant ainsi le déplacement de la faune terrestre d'une part et d'autre de la ligne de chemin de fer.

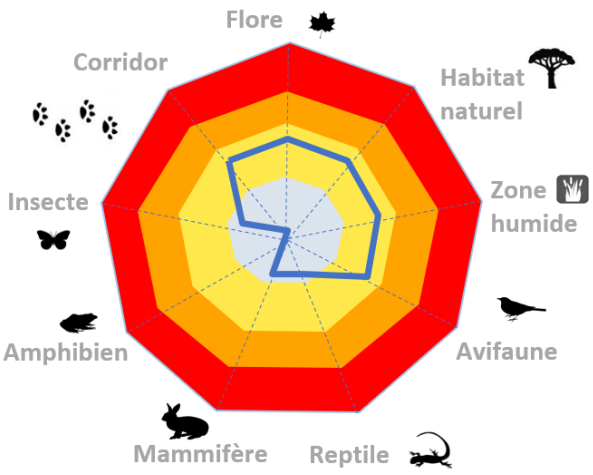
- **Synthèse des enjeux**

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

Synthèse globale des enjeux écologiques



Carte 17. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Vasselières»



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.

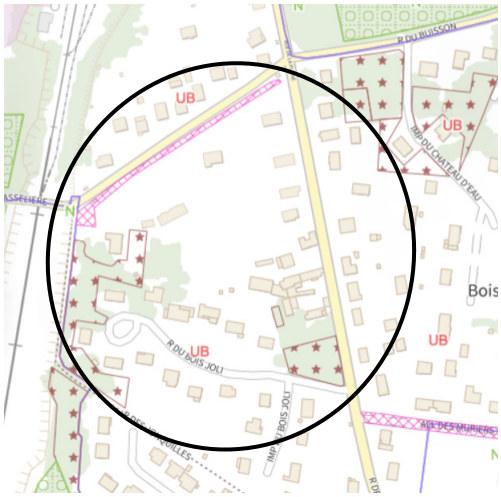
Carte 18. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

2.2.2.2 Analyse des impacts et proposition des mesures

Description de l'impact de la révision du PLU

Ce secteur est aujourd'hui classé en zone UB dans le PLU de Monts. Une zone UB est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels récents. De plus, cette zone est classée en éléments de paysage à préserver.

Ce dernier a été approuvé le 18/05/2021.



Extrait du zonage – secteur « Vasselières »

Une ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera peu d'impacts significatifs envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des mesures ERC sont préconisées en fonction de ceux-ci. Celles-ci sont citées ci-dessous.

Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

- Destruction /détérioration/Altération des habitats à enjeux écologiques et connectivités écologiques ;
- Pollution de l'eau ;
- Augmentation des nuisances liées à la fréquentation du site.

Mesures d'évitement

ME1 : Préserver les emprises à enjeux modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises avec la mise en place d'une zone tampon.

Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales
MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive
MR3 : Lutter contre le développement des espèces exotiques envahissantes via un contrôle des engins et matériaux utilisés

Synthèse des impacts bruts* et résiduels** (*Avant/**après mesures d'évitement et de réduction)

	Secteur "Vasselières"			
Groupe	Enjeux	Impacts bruts	Mesures	Impacts résiduels
Flore	2	Faible	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Habitat	2	Faible	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2	Faible
Zone humide	2	Faible	ME4	Nul
Avifaune	2	Faible	ME1, MR1 ; MA1 ; MA2	Négligeable à nul
Reptiles	1	Très faible	ME1 ; MR1, MR2, MA1 ; MA2	Négligeable à nul
Mammifères	1	Très faible	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA1 ; MA2 ; MA3	Négligeable à nul
Amphibiens	0	Négligeable à nul	MR2 ; MA2	Négligeable à nul
Insectes	1	Très faible	MA1 ; MA2 ; MA3	Négligeable à nul
Corridor	2	Faible	ME1 ; MR1 ; MR2 ; MA2	Négligeable à nul

Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

Mesures d'accompagnement

MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement
MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie
MA3 : Limiter la pollution lumineuse
MA4 : Réaliser un espace dédié à la biodiversité

2.3 Description des mesures « ERC » préconisées

Les mesures préconisées dans le cadre de cette étude sont détaillées dans la présente section.

Tableau 2. Tableau récapitulatif des mesures ERC dans le cadre de la révision du PLU de Monts (37)

Type de mesure		Mesures		Groupe visé					
				Flore et habitats	Zones humides	Avifaune	Mammifères	Autre faune (insectes, reptiles, amphibiens)	Corridors écologiques
Mesures d'évitement (ME)	***Relatives aux enjeux écologiques***	ME1	Préserver les emprises à enjeux modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises avec la mise en place d'une zone tampon	x		x	x	x	x
		ME4	Eviter les secteurs caractéristiques de zones humides et en priorité les milieux humides fonctionnels		x				
Mesures de réduction (MR)	***Relatives aux enjeux écologiques***	MR1	Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales			x	x	x	x
		MR2	Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive	x		x	x	x	x
		MR3	Lutter contre le développement des espèces exotiques envahissantes via un contrôle des engins et matériaux utilisés	x					
Mesures compensatoires (MC)		MC	Compte-tenu du niveau d'impact résiduel atteint, aucune mesure compensatoire n'est à prévoir						
Mesures d'accompagnement (MA)		MA1	Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement			x	x	x	
		MA2	Promouvoir la sensibilisation à l'écologie	x		x	x	x	x
		MA3	Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes			x	x	x	x
		MA4	Réaliser un espace dédié à la biodiversité	x					x

2.3.1 Mesures d'évitement

■ ME1 : Préserver les emprises à enjeux modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises (zone tampon)

Certains milieux constituent des enjeux écologiques en raison de leur nature comme par exemple des habitats favorables à la faune. En effet, certains habitats constituent des éléments nécessaires à l'alimentation de certaines espèces (avifaune, chiroptères, mammifères terrestres, reptiles) et/ou aux déplacements d'espèces (avifaune, chiroptères, mammifères terrestres, reptiles) ou à leur reproduction (avifaune, reptiles) à l'échelle locale. Ils peuvent également avoir un rôle dans les connectivités écologiques communales.

Les principales zones à éviter sont les zones de reproduction et de repos de la faune et flore remarquable, ainsi que les milieux ouverts et les éléments structurants participant aux connectivités écologiques de la commune

de Monts (sud du secteur des Vasselières et le secteur de Chantemerle) à savoir notamment les zones boisés et arbustives et les haies. Certains de ces éléments ne présentent pas d'enjeu spécifique faune-flore en tant que tel lors de nos passages sur les secteurs, toutefois leur situation et leur physionomie (strate arbustive des secteurs et strate arborée présentes au sein ou aux abords immédiats) leur confèrent un enjeu écologique significatif (supports de reproduction, de refuge et d'alimentation d'espèces remarquables). Les zones boisées et arbustives constituent des axes de déplacement local, à restaurer, pour la faune des milieux fermés à semi-ouverts, notamment pour des éventuels déplacements des oiseaux, des mammifères, des reptiles et des insectes mentionnés sur la commune (cf. données bibliographiques). En effet, ils participent à plusieurs composantes de la trame verte et bleue régionale et/ou communale.

La conservation des structures arbustives à arborées, dont la strate arborée, renforcera le maintien de la **trame verte urbaine** du centre-ville de Monts. Celles-ci représentent des points relais aux déplacements de la faune entre les grands massifs boisés communaux. En effet, de manière plus indirecte, ces éléments structurants participent à la **continuité écologique verte local** reliant les réservoirs de biodiversité entre eux.

Au global, l'ensemble de ces éléments concentre les flux d'individus entre populations notamment de chauves-souris (groupe de mammifères protégés en France et pour certaines d'intérêt communautaire).

La conservation des éléments structurants participera au maintien de la trame verte et bleue sur le territoire communal, ainsi que les mesures de conservation visant à préserver le patrimoine naturel (habitats fonctionnels à la faune et à la flore). Ces objectifs se traduiront par la conservation par l'évitement d'une protection de leurs emprises, à travers l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou le règlement.

Sur les zones rendues constructibles suite à la révision de la carte communale, des aménagements paysagers et environnementaux seront à prévoir de manière à prendre en compte la restauration des liaisons vertes de la commune, soit par le renforcement des réseaux de haies ou soit par la création d'espaces ou linéaires verts intégrant des fonctionnalités (supports de reproduction – ressources alimentaires…) et une gestion extensive adaptée à la biodiversité locale.

■ ME4 : Eviter les secteurs caractéristiques de zones humides et en priorité les milieux humides fonctionnels

Afin de respecter les documents de protection des zones humides (SDAGE, SAGE, ...), il semble nécessaire dans ces études de prendre en compte les zones humides dans les projets.

C'est pour cela qu'il faudra, au mieux possible, éviter la dégradation de zones humides.

2.3.2 Mesures de réduction

■ MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales

Les haies progressives et diversifiées ont une fonctionnalité très importante pour la faune fournissant aux espèces des corridors de déplacements mais également des supports de reproduction-refuge-alimentation. Ces haies sont des éléments structurants participant aux connectivités écologiques communales.

Les principales zones concernées par cette mesure se trouvent au niveau des zones à enjeux identifiés le secteur de Chantemerle et le Sud du secteur des Vasselières.
La trame verte urbaine devra être prise en compte dans le choix de localisation des futurs aménagements. Il conviendrait de préserver ou, le cas échéant, créer des continuités vertes (milieux arbustifs à arborés) en

privilégiant les axes de connectivités écologiques potentielles identifiées, tout en y associant une bande herbacée sur une emprise minimale de 5m de large (zone tampon), 10 m étant à privilégier pour une plus-value des milieux herbacés.

Dans le cas du renforcement des connectivités écologiques ou création d'espaces verts, des espèces arbustives et arborées indigènes devront être implantées. Ce renforcement sera privilégié en continuité des haies/fourrés existants sur les secteurs ou sur des secteurs favorables au déplacement des espèces (selon les cartes des connectivités écologiques de ce présent rapport) et selon les recommandations indiquées ci-dessous.

Pour la plantation ou le renfort d'arbres et d'arbustes qui constitueront les haies, plusieurs critères sont à prendre en considération :

- Le nombre de strates (plus le nombre est élevé plus le nombre de niches écologiques est important et plus la diversité spécifique augmente) ;
- La diversité des espèces utilisées (même principe d'augmentation de la richesse écologique) en tenant compte des essences composant les autres habitats (boisements) ;
- La qualité des espèces utilisées (il est important de veiller qu'au-delà des rôles de protection, les espèces plantées assurent aussi le nourrissage de la faune qu'elles abritent).

Les haies seront caractérisées par une densité végétale importante et par une hauteur minimale de 3,5 mètres ; elles permettront ainsi d'obtenir un écran végétal efficace.

La mesure s'appuiera dans un premier temps sur une dynamique naturelle. Dans ce cadre, aucun fauchage, ni élagage ne sera réalisé dans les secteurs concernés sur une bande large de 3 mètres à proximité d'une route. Les arbres et arbustes seront disposés en quinconce avec un espacement d'1,50 m permettant une densification rapide de la végétation.

Tableau 3. Liste des essences à utiliser pour les plantations de haies

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Statut d'indigénat	Fréquence régionale
Acer campestre L.	Erable champêtre, Acéraille	Indigène	TC
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	Indigène	TC
Corylus avellana L.	Noisetier, Avelinier	Indigène	TC
Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine à un style	Indigène	TC
Euonymus europaeus L.	Bonnet-d'évêque	Indigène	TC
Ilex aquifolium L.	Houx	Indigène	TC
Ligustrum vulgare L.	Troène, Raisin de chien	Indigène	TC
Lonicera periclymenum L.	Chèvrefeuille des bois	Indigène	TC
Prunus avium L.	Prunier merisier, Cerisier	Indigène	TC
Quercus robur L.	Chêne pédonculé	Indigène	TC
Sambucus nigra L.	Sureau noir	Indigène	TC
Ulmus minor Mill.	Petit orme, Orme cilié	Indigène	TC
Viburnum opulus L.	Viorne obier,	Indigène	C

Légende : AC : assez commune / C : commune / TC : très commune

■ MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

Sur les secteurs ouverts à de futurs aménagements, il est proposé de prévoir un aménagement différencié des espaces verts couplé à une gestion associée dans le but de réduire l'impact sur les espèces des milieux ouverts et d'offrir des habitats de substitution.

> Principe pour l'aménagement différencié des espaces verts de type prairial

Pour la création de ces espaces verts, la recolonisation spontanée par la végétation autochtone pourrait être adaptée selon l'habitat d'accueil de la mesure. Elle est en effet préférable pour de multiples raisons :

- Elle présente un coût et un temps de mise en œuvre plus faible car il n'y a pas besoin de se fournir en semences ou en plants et donc de les semer ou de les planter ;
- Elle fait intervenir des processus naturels de sélection des plantes les mieux adaptées aux conditions du terrain ;
- Les végétations qui en émergent sont variées et participent à la conservation de la biodiversité à l'échelle écosystémique, phytocoenotique, spécifique et génétique ;
- Le climat tempéré de la région est bien adapté à la végétalisation naturelle car il permet à la végétation de coloniser relativement rapidement un substrat, sans risquer de trop forts dégâts liés notamment à l'érosion d'un sol nu.

Des indications pour l'aménagement des espaces verts de type prairie mésophile sont fournies ci-après. Selon la banque de graines du site considéré, il est possible qu'il faille effectuer un ensemencement afin d'obtenir une prairie revêtant un cortège proche de celui décrit dans les cahiers d'habitats d'intérêt communautaire. Les graines choisies pour ce semis seront issues exclusivement d'espèces indigènes régionales.

Le tableau ci-après présente une liste d'espèces indigènes pouvant être utilisées pour la création de zones prairiales de type mésophile. Aucune espèce exotique, envahissante ou non, ne devra être semée ou plantée et aucune espèce rare ou menacée ne devra être introduite afin de préserver les populations sauvages (risques de pollution génétique).

Tableau 4. Liste d'espèces pouvant être utilisées pour l'ensemencement des prairies mésophiles

Nom latin	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Monocotylédones			
Arrhenatherum elatius (L.) Beauv. ex J. et C. Presl subsp. elatius	Fromental élevé	S (L, NLP)	X
Brachypodium pinnatum	Brachypode penné	S (L)	X
Bromus hordeaceus	Brome mou	S (L, NLP)	X
Dactylis glomerata	Dactyle aggloméré	S (L, NLP)	X
Festuca ovina	Fétuque ovine	S (L, NLP)	X
Holcus lanatus	Houlque laineuse	S (L, NLP)	X
Lolium perenne L.	Vraie vivace [Ray-grass commun]	S (L, NLP)	X
Lolium multiflorum Lam.	Vraie multiflore [Ray-grass d'Italie	C	X
Agrostis capillaris L.	Agrostide capillaire	S (L, NLP)	P
Alopecurus pratensis	Vulpin des prés	S (L, NLP)	P
Lolium ×boucheanum	Ivraie de Bouché	C	P
Phleum pratense L.	Fléole des prés	S (L, NLP)	P
Poa pratensis L. subsp. Pratensis	Pâturin des prés	S (L, NLP)	P
Dicotylédones			
Achillea millefolium	Achillée millefeuille	S (L)	X
Astragalus glycyphyllos	Astragale à feuilles de réglisse	S (L)	X
Coronilla varia	Coronille bigarrée	S (L)	X
Daucus carota	Carotte commune	S (L)	X
Hippocrepis comosa	Hippocrépide à toupet	S (L)	X

Nom latin	Nom vernaculaire	Provenance	Mode d'emploi
Hypericum perforatum	Millepertuis perforé	S (L)	X
Leucanthemum vulgare	Grande marguerite	S (L)	X
Plantago lanceolata L.	Plantain lancéolé	S (L)	X
Prunella vulgaris L.	Brunelle commune	S (L)	X
Ranunculus acris	Renoncule âcre	S (L)	X
Galium mollugo	Gaillet dressé	S (L)	P
Hypochaeris radicata	Porcelle enracinée	S (L)	P
Lotus corniculatus	Lotier corniculé	S (L)	X
Malva sylvestris	Mauve des bois	S (L)	X
Malva moschata	Mauve musquée	S (L)	X
Myosotis arvensis (L.) Hill	Myosotis des champs	S (L)	P
Ranunculus repens L.	Renoncule rampante	S (L)	P
Rumex acetosa L.	Patience oseille	S (L)	P
Tragopogon pratensis	Salsifis des prés	S (L)	P
Dicotylédones légumineuses			
Medicago lupulina	Luzerne lupuline	S (L)	X
Trifolium pratense	Trèfle des prés	S (L)	X
Trifolium repens L.	Trèfle rampant	S (L)	X
Vicia sativa L. subsp. Segetalis	Vesce des moissons	S (L)	P

Légende :

Provenance des espèces
S (L) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale)
S (L, NLP) : taxon d'origine Sauvage (souche Locale, souche Non Locale Possible)
C : taxon d'origine Cultivé

Mode d'emploi de l'espèce
X : taxon entrant dans la composition de base du mélange
P : autre taxon possible pour le mélange

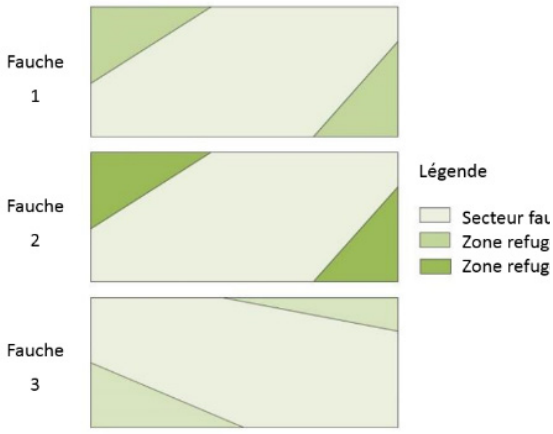
Principe de gestion

Les prairies de fauche seront gérées de manière extensive, c'est-à-dire :

- En l'absence d'amendements ;
- Par fauche.

L'idéal sera de réaliser une seule fauche par an, aux alentours de début octobre.

Si une deuxième fauche doit être réalisée, elle aura lieu début juin. Cette fauche, plus précoce, favorisera le développement des dicotylédones et donc des plantes à fleurs, favorables aux insectes butineurs.



Exemple de rotation de zones refuges fauchées

De plus, il est impératif de prévoir des zones refuges. À cet effet le plan de fauche devra être réalisé sur le principe de la figure suivante.

Les consignes à appliquer sont les suivantes :

- Ne jamais réaliser de fauche centripète c'est-à-dire en partant des bords de la prairie et en décrivant des cercles qui se terminent par le centre du terrain. Cela équivaut à piéger les animaux dans la parcelle fauchée ;
- La hauteur de la fauche sera d'au minimum 10 cm ;

- La vitesse de fauche n'excédera pas 10 km/h afin de laisser le temps aux animaux nicheurs au sol de fuir ;
- Le reliquat de fauche (foin) sera laissé au sol quelques jours pour permettre aux graines de tomber au sol, puis sera exporté de la prairie après la coupe.

En ce qui concerne les dégagements de visibilité (à proximité des voies), la fauche de certains secteurs pourra débuter dès le début du mois de mai suivant l'avancement de la végétation. Les contraintes de sécurité prévalent quant à la définition des largeurs et des périodes de coupes.

> Prévoir des aménagements favorables aux zones humides

L'objectif de la mesure est de favoriser le développement d'une végétation hygrophile sur les bords du bassin de gestion des eaux. Ces bassins seront équipés afin de piéger la pollution accidentelle et assurer les opérations d'entretien.

Afin de fournir à la faune et à la flore un habitat humide écologiquement fonctionnel, certains aménagements seront réalisés. Il s'agit de :

- profiler dans la mesure du possible les berges et le fond du bassin afin d'obtenir des dépressions permettant ainsi de créer des mares temporaires lors de la baisse du niveau d'eau ;
- créer des pentes douce (inférieure à 10%) tout du moins sur une partie du bassin afin de favoriser la présence d'une végétation d'hélophytes en ceinture externe (plantes enracinées dans la zone de battement du niveau d'eau, mais dont les tiges et les feuilles sont aériennes, exemple le roseau (*Phragmites australis).*

La végétation rivulaire s'installera d'une manière spontanée. En effet, il est préférable de laisser la végétation se développer d'une manière naturelle est préférable car lorsque sont implantés des spécimens provenant d'autres sites, on implémente des individus susceptibles de fragiliser les populations locales ce qui est d'autant plus préjudiciables pour des espèces rares ou menacées (comme les plantes aquatiques).

Toutefois, si toutefois une végétalisation devait être plantée sur des berges en pente douce, une liste d'espèces est ici proposée.

Tableau 5. Liste des espèces végétales pour les plantations des zones rivulaires

Nom français	Nom scientifique	Forme(s) commerciale(s)	Technique(s) commerciale(s)
Baldingère	*Phalaris arundinacea*	Godet, racines nues, (semences)	Plantation
Jonc épars	*Juncus effusus*	Godet, racines nues, (semences)	(semis), plantation
Jonc glauque	*Juncus inflexus*	Godet, racines nues, (semences)	(semis), plantation
Reine des prés	*Filipendula ulmaria*	Godet, (racines nues), (semences)	(semis), plantation
Fétuque faux-roseau	*Festuca arundinacea*	semences	(semis)
Iris jaune	*Iris pseudacorus*	Godet, racines nues, (semences)	plantation
Lysimaque commune	*Lysimachia vulgaris*	Godet, (racines nues), (semences)	(semis), plantation
Menthe aquatique	*Mentha aquatica*	Godet, racines nues, (semences)	(semis), plantation
Salicaire	*Lythrum salicaria*	Godet, (racines nues), (semences)	(semis)

Par ailleurs, une bande prairiale mésophile sera aménagée autour du bassin selon les recommandations indiquées plus haut.

Selon la pente du bassin, une **rampe d'accès** sera nécessaire. Celle-ci sera aménagée pour intervenir en fond de bassin mais également pour favoriser le déplacement des espèces. En effet, il est indispensable que le plan d'eau ne soit pas une zone piège pour les amphibiens qui pourraient venir s'y reproduire.

Dans le cas où la rampe d'entretien n'était pas installée, une échappatoire sera installée. Celui pourra être constitué d'une rampe, à la fois souple et solide, qui pend du haut de bassin jusqu'au fond, son extrémité inférieure étant lestée. […]. Les rampes sont à réaliser en géogrille ou géoespaceurs. ». Le schéma ci-après permet d'illustrer ces propos.

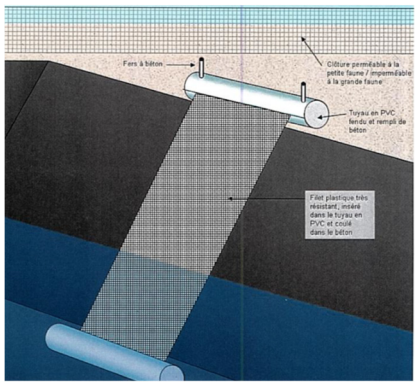


Figure 3. Présentation schématique d'une échappatoire à petite faune



Photo 13. Rampe échappatoire à petite faune de la société « Atelier pépinière et espaces verts »

<u>Principe de gestion</u>

Les végétations des berges, à l'exception des roselières, seront entretenues par faucardage uniquement dans le cas d'une prolifération trop importante de la végétation vers l'intérieur du plan d'eau. En effet, il s'agit d'une opération lourde susceptible d'entrainer de nombreuses modifications écologiques comme par exemple l'augmentation des variations de température et le changement des conditions d'éclairement.

Les roselières à Roseau commun seront entretenues par un faucardage périodique réalisé <u>en hiver</u> tous les 3 à 5 ans. Les produits de coupe seront systématiquement exportés.

Ces faucardages seront réalisés depuis les berges. Tous les secteurs ne seront pas faucardés en même temps et l'ensemble du plan d'eau ne sera pas traité la même année afin que des zones refuges puissent être utilisées par la faune. Cet entretien aura lieu en hiver afin d'éviter la destruction de nids et d'individus émergents d'odonates éventuellement présents dans la végétation. Les produits du faucardage ne seront pas laissés sur place mais systématiquement exportés. Ils seront toutefois laissés au sol 3 jours avant l'export afin de laisser le temps à d'éventuels insectes qui y seraient présents de rejoindre la végétation alentours.

Le développement des ligneux devra être surveillé annuellement et un arrachage ciblé sera réalisé si nécessaire afin d'éviter la prolifération des arbres (comme le Robinier faux-acacia) et arbustes (ex. les Saules) en bordure de pièces d'eau.

■ MR3 : Lutter contre le développement des espèces exotiques envahissantes via un contrôle des engins, matériaux et des essences utilisés

Des espèces exotiques envahissantes (EEE) sont présentes aux abords immédiats de l'emprise du projet.

Il conviendra de :

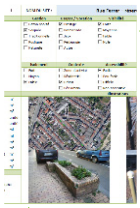
- Ne pas importer de terre exogène et connaitre l'origine des matériaux de remblais. Eviter le transport de graines ou de fragment (terres, résidus) qui peuvent participer à disperser les plantes envahissantes ;
- Revégétaliser, recouvrir ou bâcher les zones mises à nues et les zones de stockage temporaires de matériaux ;
- Procéder à un arrachage des EEE contractées sur l'emprise du projet en prenant soin d'enlever toutes les racines ;
- Tenir compte de la phénologie de l'espèce pour agir avant leur fructification ou lors de la descente de sève ;
- Réaliser une évacuation sécurisée des éventuels excédents de terre vers un centre agréé.

De plus, un programme de veille vis-à-vis des espèces invasives doit être mis en place ainsi que la vérification du respect de la mesure.

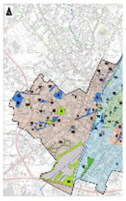
Par ailleurs, Il pourrait être opportun de travailler à la gestion de ces espèces exotiques envahissantes à travers un plan de gestion des espaces verts différencié. Ce plan de gestion différencié des espaces verts permettrait de :

- Disposer d'un outil de planification et de gestion à l'échelle du service des espaces verts des communes ;
- Optimiser les moyens des communes, afin de réduire le temps dédié aux "tâches ingrates" (tonte, désherbage) et de dégager du temps pour la gestion des espaces paysagers ;
- Favoriser durablement le développement de la biodiversité au sein des espaces verts publics ;
- Préparer la population à une autre façon d'entretenir la ville.

Ce plan de gestion différencié pourrait consister à :



Etape 1 : Réaliser l'inventaire de la gestion, usages, potentialités écologiques des espaces verts sur le territoire



Etape 2 : Classifier les espaces selon la gestion possible et la gestion envisagée



Etape 3 : Analyser les moyens matériels et humains actuels et la possible organisation à mettre en place pour une gestion différenciée selon les différentes espaces et leurs usages.

2.3.3 Mesures de compensation

Compte-tenu du niveau d'impact résiduel atteint, **aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.**

2.3.4 Mesures d'accompagnement (valeur ajoutée)

Les mesures indiquées ci-dessous constituent une plus-value pour le projet. Elles sont données à titre indicatif.

■ MA 1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

Les secteurs voués à l'ouverture à l'urbanisation, qu'ils se composent de milieux ouverts, de milieux arbustifs ou de zones arborées, sont susceptibles d'abriter des oiseaux, des reptiles et/ou des mammifères communs mais néanmoins protégés en période de reproduction. La réalisation de travaux au niveau de ces secteurs peut engendrer un dérangement de la reproduction.

Par conséquent, les travaux d'aménagement de ces secteurs devront débuter en dehors de la période de reproduction des oiseaux, soit un **démarrage entre septembre et fin février**.

■ MA 2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie

Il pourra être intéressant d'aménager les projets d'urbanisation de façon à permettre leur utilisation par la faune et le développement de la biodiversité communale :

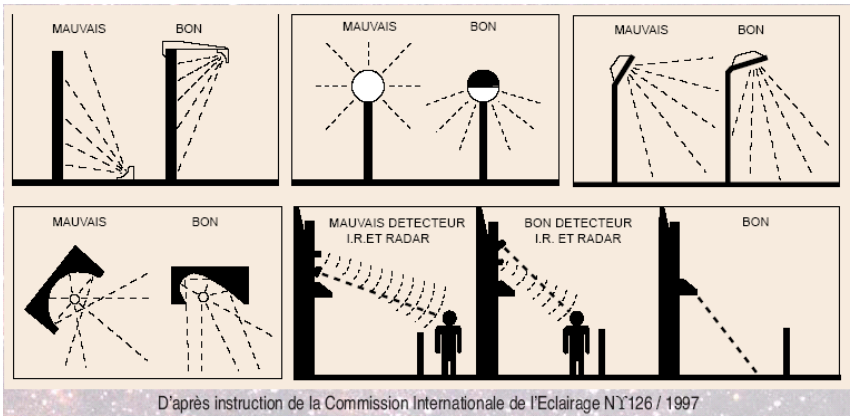
- Aménagement de circuits pédagogiques (panneaux explicatifs, panneaux éducatifs ou de loisirs, panneaux d'illustrations à thème ; par exemple : espèces remarquables présentes et leurs milieux fonctionnels associés, rôle pour les connectivités écologiques locales (TVB) … ;
- Aménagement « d'espaces sauvages » tels que des zones de prairies fleuries et/ou des prairies de fauche tardive… préférentiellement le long des haies ou des connectivités écologiques identifiées notamment sur le secteur étudié ;
- Réalisation ou conservation d'aménagements pour la faune (nichoirs, tas de pierres pour les reptiles, tas de bois ou de feuilles pour les petits mammifères tels que le hérisson et les amphibiens…) : conservation des tas de bois ;
- Limitation de l'usage des engrais, herbicides et pesticides, espacement des tontes, des tailles des haies, etc.

■ MA 3 : Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes

La mise en place d'un éclairage au niveau des nouvelles constructions peut perturber la faune en général à différents niveaux (perturbation de l'activité des chauves-souris, disparition d'insectes-proies d'oiseaux insectivores et de chauves-souris…). Certaines adaptations peuvent être réalisées afin de limiter cette pollution lumineuse.

- **Nature du lampadaire**

La forme du bafflage doit permettre de diriger et de concentrer le halo de lumière vers le bas. Il est ainsi conseillé de disposer de bafflages plats plutôt que bombés afin que la lumière ne soit pas réfractée en dehors de la zone à éclairer. De plus, la disposition d'un focalisateur sur les lampes permettra de diriger la lumière vers les trottoirs et les zones que l'on désire éclairer uniquement.



- **Nature des ampoules**

Les ampoules à iodures métalliques engendrent une production importante de rayons ultraviolets qui attirent et déstabilisent l'entomofaune. Elles sont à proscrire. L'utilisation d'ampoules dont le spectre n'induit pas la production d'ultra-violets, est donc préférable (ampoules sodium basse ou haute pression peu puissantes, par exemple).

- **Périodes d'illumination**

L'illumination des futures zones urbanisées pourra être stoppée à partir de 23h ou l'intensité de l'éclairage fortement réduite afin de ne pas induire de perturbations sur l'avifaune nocturne et les chiroptères.
Ci-dessous un exemple de mise en lumière d'un parking de la ZAC du Val Joly (59), suivant les préconisations énoncées :


Ampoule Sodium basse pression


Ambiance générale


Focalisateur supérieur et latéral

■ MA4 : Réaliser un espace dédié à la biodiversité

En complément à l'enjeu paysager et dans l'objectif de renforcer les continuités écologiques du site, un espace dédié à la biodiversité pourra être créé. Il pourra servir d'outil de sensibilisation à l'écologie en y plantant des espèces locales accompagnées par des espèces plus rares à conserver.

Afin d'assurer une plus-value au secteur, cette mesure pourrait être associée aux mesures d'accompagnement décrites ci-dessus (MA1, MA2 et MA3).

2.3.5 Synthèse relative à l'incidence sur les habitats, la flore et la faune

Secteur « Chantemerle »

Au regard des enjeux écologiques sur la commune de Monts (37), les éléments d'intérêt du secteur **« Chantemerle »** voué à l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal se concentrent sur la préservation des **zones fonctionnelles à une faune remarquable** (zones de reproduction et de repos), ainsi que la préservation des **éléments participant à la trame verte et bleue communale** et leurs fonctionnalités pour la faune remarquable. Il s'agit majoritairement des haies et zones arbustifs à arborés. Cette zone boisée est plutôt intéressante d'un point de vue faune-flore, malgré sa présence en cœur urbain et **il serait donc judicieux d'éviter tout aménagement futur.**

Des mesures ERC-A ont été préconisées en ce sens.

De fait, les recommandations de mesures décrites dans le présent rapport permettront d'éviter l'impact global de l'ouverture à l'urbanisation du secteur ici étudié.

Secteur « Vasselières »

Au regard des enjeux écologiques sur la commune de Monts (37), les éléments d'intérêt du secteur **« Vasselières »** voué à l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal se concentrent sur **la préservation des zones humides**, ainsi que la préservation des **éléments participant à la trame verte et bleue communale** et leurs fonctionnalités pour la faune remarquable. Il s'agit majoritairement des haies et zones arbustifs à arborés. Cette zone de fonds de jardins, est quant à elle moins intéressante d'un point de vue environnemental global**.** Cette zone a été artificialisée, est régulièrement entretenue**. Il semble donc moins contraignant d'ouvrir cette zone à l'urbanisation que celle de « Chantemerle ».**

Des mesures ERC-A ont été préconisées en ce sens.

De fait, les recommandations de mesures décrites dans le présent rapport permettront de réduire l'impact global de l'ouverture à l'urbanisation du secteur ici étudié.

CHAPITRE 3. IDENTIFICATION ET INTEGRATION DES ENJEUX ECOLOGIQUES RELATIFS AUX SITES NATURA 2000

3.1 Réseau Natura 2000

3.1.1 Rappel

3.1.1.1 Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et Zones de Protection Spéciale (ZPS)

La Directive 92/43 du 21 mai 1992 dite **directive « Habitats-Faune-Flore »** prévoit la création d'un réseau écologique européen de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui, associées aux Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées en application de la **directive « Oiseaux »** (79/409), forment le Réseau Natura 2000.

Les ZSC sont désignées à partir des Sites d'Importance Communautaire (SIC) proposés par les États Membres et adoptés par la Commission européenne, tandis que les ZPS sont définies à partir des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

Le réseau Natura 2000 constitue un ensemble d'espaces naturels visant à préserver les richesses naturelles de l'Union Européenne tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles. Son objectif premier est d'assurer la pérennité ou, le cas échéant, le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels, des habitats d'espèces de la directive « Habitats » et des habitats d'espèces de la directive « Oiseaux ».

Ainsi, les Directives européennes sont des instruments législatifs communautaires qui définissent un cadre commun pour la conservation des plantes, des animaux sauvages et des habitats d'intérêt communautaire.

3.1.1.2 Evaluation des incidences Natura 2000

L'article 6, paragraphes 3 et 4, de la « Directive Habitats » prévoit un régime d'« évaluation des incidences » des plans ou projets soumis à autorisation ou approbation susceptibles d'affecter de façon notable un site Natura 2000. Cet article a été transposé en droit français par le décret n°2001-1216 du 20 décembre 2001 et dans les articles L.414-4 et R.414-19 à R.414-26 du Code de l'environnement.

Le décret n°2010-365 du 9 avril 2010 a modifié le régime d'évaluation des incidences par l'établissement de plusieurs listes :

- Une liste nationale de documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions soumis à autorisation, approbation ou déclaration et devant faire l'objet d'une évaluation d'incidences (article R.414-19 du code de l'Environnement),
- Une première liste locale, établie par le préfet de chaque département et répertoriant les documents de planification, programmes, projets, manifestations et interventions devant faire l'objet d'une évaluation d'incidences, prenant en compte les spécificités et sensibilités locales (article R.414-20 du code de l'Environnement),
- Une seconde liste locale, répertoriant les projets soumis à évaluation des incidences hors régime d'approbation administrative existant et constituant un régime propre à Natura 2000.

Ainsi, tout programme ou projet d'activités, de travaux, d'aménagements, d'ouvrages ou installations, lorsqu'il est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 (individuellement ou en raison de leurs effets cumulés) doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation

du(es) site(s) concerné(s). Sur la base de cette réglementation, les documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale **doivent faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur le réseau Natura 2000**.

L'évaluation des incidences est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation du ou des sites Natura 2000 concernés. C'est une particularité par rapport aux études d'impact. En effet, ces dernières doivent étudier l'impact des projets sur toutes les composantes de l'environnement de manière systématique : milieux naturels (et pas seulement les habitats ou espèces d'intérêt communautaire), l'air, l'eau, le sol... L'évaluation des incidences ne doit quant à elle étudier ces aspects que dans la mesure où des impacts du projet sur ces domaines ont des répercussions sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire. L'évaluation des incidences doit, de plus, être proportionnée à la nature et à l'importance du projet considéré. Ainsi, la précision du diagnostic (état initial) et l'importance des mesures de réduction d'impact seront adaptées aux incidences potentielles du projet sur le site et aux enjeux de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire du site.

Dans ce cadre, les sites Natura 2000 ont été recensés au sein et dans un rayon de 2 km autour du territoire communal, à partir des données disponibles auprès par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL). Ils sont présentés à la section suivante.

3.1.2 Sites Natura 2000 sur la commune et à proximité

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 6. 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*	-	-

3.1.3

3.1.4 Enjeux écologiques et situation vis-à-vis du territoire communal

Comme noté au chapitre précédent et rappelé ici, le territoire de la commune de Monts n'est pas directement concerné par la présence du réseau Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche est ZPS n° FR2410012 « VALLEE DE LOIRE D'INDRE ET LOIRE » située à 8,5 km environ du territoire communal de Monts. Les éléments ayant justifié la désignation de cette ZPS reposent essentiellement sur la présence d'habitats patrimoniaux (principalement des eaux douces intérieures, forêts caducifoliées).

Compte-tenu de la distance aux sites Natura 2000, de la nature des habitats et du contexte dans lequel s'insère le territoire communal de Monts, les secteurs à urbaniser et les échanges sont très limités entre les sites Natura 2000 les plus proches et le bourg de Monts. Il conviendra, et particulièrement sur les secteurs susceptibles d'accueillir les espèces ayant justifié la désignation de ces espaces remarquables, de porter **une attention particulière aux milieux humides et aquatiques, ainsi qu'aux milieux boisés naturels (y compris les milieux bocagers) associés.**

3.2 Impacts et mesures relatifs aux sites Natura 2000

Les principaux impacts potentiels susceptibles d'être générés par les projets d'urbanisation et d'aménagements au sein des secteurs étudiés concernent :

- la modification d'une partie des territoires de reproduction, de repos ou d'alimentation d'espèces animales inscrites à l'annexe II de la directive « Habitats-Faune-Flore » et à l'annexe I de la directive « Oiseaux » ;
- la destruction ou la perturbation d'habitats d'intérêt communautaire ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés aux abords des sites Natura 2000.

3.2.1 Analyse des raisons pour lesquelles le projet peut avoir ou non une incidence sur les sites Natura 2000

Les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ce site Natura 2000 ont été étudiés.
Nous nous sommes attachés à étudier, pour chaque espèce, sa présence avérée et la possibilité pour cette dernière, d'utiliser les secteurs concernés par le projet de PLU pour le bon accomplissement de son cycle biologique sur la base :

- de l'écologie de l'espèce ;
- de la nature et fonctionnalité des habitats présents sur les secteurs concernés par le projet de PLU ;
- du rayon d'action et des domaines vitaux des espèces nommé plus bas « aire d'évaluation spécifique ». Cet élément est issu des investigations réalisées par un groupe de scientifiques pour le compte de la DREAL en région Hauts de France, regroupées dans le document « Mode d'emploi pour la rédaction d'un dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 » ;
- de la distance séparant le site Natura 2000 en question et les secteurs questionnés ainsi que les connexions possibles via des corridors (notamment les cours d'eau et les haies).

Compte-tenu de la distance aux sites Natura 2000, de leurs enjeux associés, ainsi que de la nature des habitats et du contexte dans lequel s'insère les secteurs à urbaniser, **les échanges sont très limités entre les sites Natura 2000 les plus proches et du secteur voué à l'ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la révision du PLU de Monts**.

■ Mesures d'évitement, de réduction ou de compensatoire supplémentaires

Aucune mesure supplémentaire n'est à prévoir par rapport aux mesures relatives aux habitats et aux espèces, analysés au chapitre précédemment.

3.2.2 Synthèse relative à l'incidence sur les sites Natura 2000

N'ayant 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.

ANNEXES

Annexe 1 - Méthodologie d'étude relative aux habitats naturels et à la flore

Dans un premier temps, les données bibliographiques spécifiques au secteur sont essentielles afin d'appréhender les enjeux connus d'un territoire donné. Une recherche a été menée auprès de structures et ouvrages référents en la matière sur le territoire du projet.
Citons notamment :

- L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et OpenObs ;
- Les bases de données Visionature.

Dans un second temps, des prospections ont été réalisées sur le site d'étude afin d'apprécier les usages locaux (reproduction, alimentation, déplacements) de la faune. Aucun échantillonnage de la biodiversité présente sur l'aire d'étude n'a été réalisé sur un cycle biologique complet.

Habitats

La cartographie des milieux naturels a été réalisée au cours de prospections de terrain. À l'issue de ces prospections, chaque habitat a été rapporté au Eunis (classification de référence en France et en Europe).

Les habitats d'intérêt communautaire (habitats de l'annexe I de la directive « Habitats »), prioritaires et non prioritaires, au regard du Manuel d'Interprétation des habitats de l'Union Européenne et des Cahiers d'Habitats du MNHN, ont été distingués, le cas échéant.

Flore

Le cas échant, les espèces patrimoniales (espèces rares, espèces protégées, espèces déterminantes ZNIEFF) ont été, le cas échéant, cartographiées et géoréférencées.
En raison de la nature des habitats en place sur les secteurs étudiés, aucun inventaire spécifique n'a été réalisé. Cette étude ne fournit donc pas de liste exhaustive des espèces présentes sur l'aire d'étude, mais la représentation actuelle des habitats naturels des secteurs et leurs potentialités écologiques.

Limites de l'étude Habitats-flore

Les prospections correspondent à un échantillonnage de la flore présente ; un unique passage a été réalisé. Par ailleurs, certaines espèces dites « à éclipse » peuvent ne pas fleurir tous les ans et donc ne pas avoir été observées l'année des prospections.
Par ailleurs, en cas d'inaccessibilité au parcelle, l'identification des habitats a porté sur des observations réalisées depuis leurs abords immédiats en complément des données bibliographiques cartographiques disponibles.
Ainsi, il s'agit ici d'une évaluation des potentialités écologiques des secteurs étudiés. Les prospections n'ont donc pas pour vocation de fournir une liste exhaustive des espèces présentes sur le site d'étude, mais bien d'en caractériser les potentialités en termes de richesse et de diversité écologique. Le recoupage des analyses de terrain avec les données bibliographiques permet cependant une connaissance relativement claire des potentialités écologique du site.

Annexe 2 - Méthodologie d'étude relative aux zones humides

La méthodologie employée est celle définie dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1er octobre 2009 relatifs à la délimitation des zones humides :

- l'arrêté du 24 juin 20081,
- l'arrêté du 1er octobre 20092.

Ces arrêtés précisent les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-1-08 du Code de l'environnement. Ils précisent qu'un « *espace peut être considéré comme zone humide (…) dès qu'il présente l'un des critères suivants :*

1. *Ses sols correspondent à un ou plusieurs types pédologiques parmi ceux mentionnés dans la liste figurant à l'annexe 1.1 et identifiés selon la méthode figurant à l'annexe 1.2 [de l'arrêté du 1er octobre 2009] ;*
2. *Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :*
   - *soit par des espèces indicatrices de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste d'espèces figurant à l'annexe 2.1 complétée [de l'arrêté du 24 juin 2008],* si *nécessaire, par une liste additive d'espèces arrêtée par le préfet de région sur proposition du conseil scientifique régional du patrimoine naturel, le cas échéant adaptée par territoire biogéographique ;*
   - *soit par des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats », caractéristiques de zones humides, identifiées selon la méthode et la liste correspondante figurant à l'annexe 2.2. [de l'arrêté du 24 juin 2008] »*

Ainsi, le diagnostic des zones humides s'effectue en 3 temps, présentés ci-après. Les prospections ont été menées aux dates ci-dessous.

Tableau 7. Dates de prospection

Groupe étudié	Date	Conditions
Cartographie des Habitats, relevés floristiques	26/10/2023	Bonne – Etude Flore, habitats
Sondages pédologiques	26/10/2023	Bonne – Etude ZH

[1] Lien vers l'arrêté du 24 juin 2008 : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=CD7CF353B5048AA86220122A58D1512E.tpdila09v_3?cidTexte=JORFTEXT000019151510&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000019144107

[2] Lien vers l'arrêté du 1er octobre 2009 : https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=CD7CF353B5048AA86220122A58D1512E.tpdila09v_3?cidTexte=JORFTEXT000021309378&dateTexte=&oldAction=rechJO&categorieLien=id&idJO=JORFCONT000021309368

1er temps : caractérisation selon les habitats

Dans un 1er temps, les différents habitats sont caractérisés en tant qu'habitats « naturels » ou non et rapportés au code Corine Biotope.

Un espace peut être considéré comme humide si les habitats qui le composent figurent comme habitats caractéristiques de zones humides dans la liste correspondante. Lorsque des données ou cartographies surfaciques sont utilisées, la limite de la zone humide correspond alors au contour de cet espace auquel sont joints, le cas échéant, les espaces identifiés comme humides d'après le critère relatif aux sols.

Sur chacune des placettes[3], elles-mêmes homogènes du point de vue physionomique, floristique et écologique, l'examen des habitats consiste à effectuer un relevé phytosociologique et à déterminer s'ils correspondent à un ou des habitats caractéristiques de zones humides parmi ceux mentionnés dans l'annexe II (Table B) de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

Code Corine	Habitat	Habitats de zones humides
38	**Prairies mésophiles**	**p.**
38.1	**Pâtures mésophiles**	**p.**
38.11	**Pâturages continus**	**p.**
38.2	**Prairies à fourrages des plaines**	**p.**
38.21	**Prairies atlantiques à fourrages**	**p.**

Tableau 8. Extrait de la table B – annexe II arrêté 24 juin 2008 modifié

Dans cette annexe, la mention d'un habitat coté « H » signifie que cet habitat, ainsi que, le cas échéant, tous les habitats de niveaux hiérarchiques inférieurs sont caractéristiques de zones humides. Dans certains cas, l'habitat d'un niveau hiérarchique donné ne peut pas être considéré comme systématiquement ou entièrement caractéristique de zones humides, soit parce que les habitats de niveaux inférieurs ne sont pas tous humides, soit parce qu'il n'existe pas de déclinaison typologique plus précise permettant de distinguer celles typiques de zones humides. Pour ces habitats cotés « p », de même que pour les habitats qui ne figurent pas dans ces listes (c'est-à-dire ceux qui ne sont pas considérés comme caractéristiques de zones humides), il n'est pas possible de conclure sur la nature humide de la zone à partir de la seule lecture des données ou cartes relatives aux habitats. Une expertise des sols ou des espèces végétales conformément aux modalités énoncées aux annexes 1 et 2.1 doit alors être réalisée.

[3] La placette est définie à l'article 2.1.1 de l'arrêté du 24 juin 2008 : « *une placette circulaire globalement homogène du point de vue des conditions mésologiques et de végétation, d'un rayon de 3 ou 6 ou 12 pas (soit un rayon entre 1,5 et 10 mètres) selon que l'on est en milieu respectivement herbacé, arbustif ou arborescent* ».

53.1	Roselière	H.



37.2	Prairies humides eutrophes	H.



- Exemples d'habitats caractéristiques de zones humides (H)

38.1	Pâtures mésophiles	p.



87.1	Terrains en friche	p.



- Exemples d'habitats non caractéristiques de zones humides (p)

2ème temps : Caractérisation selon la végétation

Afin de mettre en évidence le caractère hygrophile ou non de la végétation, des relevés ponctuels par placettes sont réalisés, selon la méthodologie définie dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié relatif à la délimitation des zones humides.

Cette méthodologie consiste en l'estimation visuelle, par ordre décroissant, du pourcentage de recouvrement des espèces, par placettes circulaires (rayon de 1,5 à 10 mètres selon l'habitat en place : herbacé, arbustif ou arboré) globalement homogènes du point de vue de la végétation. A partir de cette liste, est déterminée la liste des espèces dominantes (espèces dont les pourcentages de recouvrement cumulés permettent d'atteindre 50 % du recouvrement total de la végétation, et espèces ayant individuellement un pourcentage de recouvrement supérieur ou égal à 20 %).

Le caractère hygrophile de ces espèces dominantes est ensuite examiné (sur la base de la liste des espèces indicatrices de zones humides figurant en annexe du même arrêté), afin de déterminer si la végétation peut être qualifiée d'hygrophile (cas si au moins la moitié des espèces dominantes sont indicatrices de zones humides).

Espèce	Recouvrement	Indicatrice de ZH	Dominante
Dactylis glomerata	30 %	Non	Oui
Arrhenatherum elatius	15 %	Non	Oui
Holcus lanatus	15 %	Non	Oui
Ranucnulus repens	15 %	Oui	Oui
Trifolium repens	10 %	Non	Non
Plantago media	5 %	Non	Non
Rumex obtusifolius	5 %	Non	Non
Cirsium vulgare	< 5 %	Non	Non
Bellis perennis	< 5 %	Non	Non

4 espèces dominantes dont 1 seule espèce indicatrice de zone humide
→ Habitat non caractéristique de zone humide

Exemple de détermination selon le cortège floristique

3ème temps : Caractérisation selon la pédologie

Dans un 3ème temps, un examen des sols a été réalisé afin de déterminer quels habitats pouvaient être caractérisés comme zone humide. L'étude des sols est menée selon les protocoles définis dans les annexes I et II de l'arrêté interministériel du 24 juin 2008. Il s'agit d'une approche parcellaire réalisée à l'aide des sondages à la tarière à main jusqu'à 1,20 m de profondeur.

L'observation des traits d'hydromorphie peut être réalisée toute l'année mais la fin de l'hiver et le début du printemps sont les périodes idéales pour constater sur le terrain la réalité des excès d'eau.

Les sondages ont été réalisés de manière homogène au sein de la parcelle à étudier. Le nombre, la répartition et la localisation précise de ces points dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site, avec 1 point (= 1 sondage) par secteur homogène du point de vue des conditions mésologiques.

Chaque sondage, relevé par GPS, est interprété sur la base de sa dénomination pédologique et en fonction du classement de l'hydromorphie tel que défini par le Groupe d'Etudes des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA) en 1981 repris par l'arrêté.

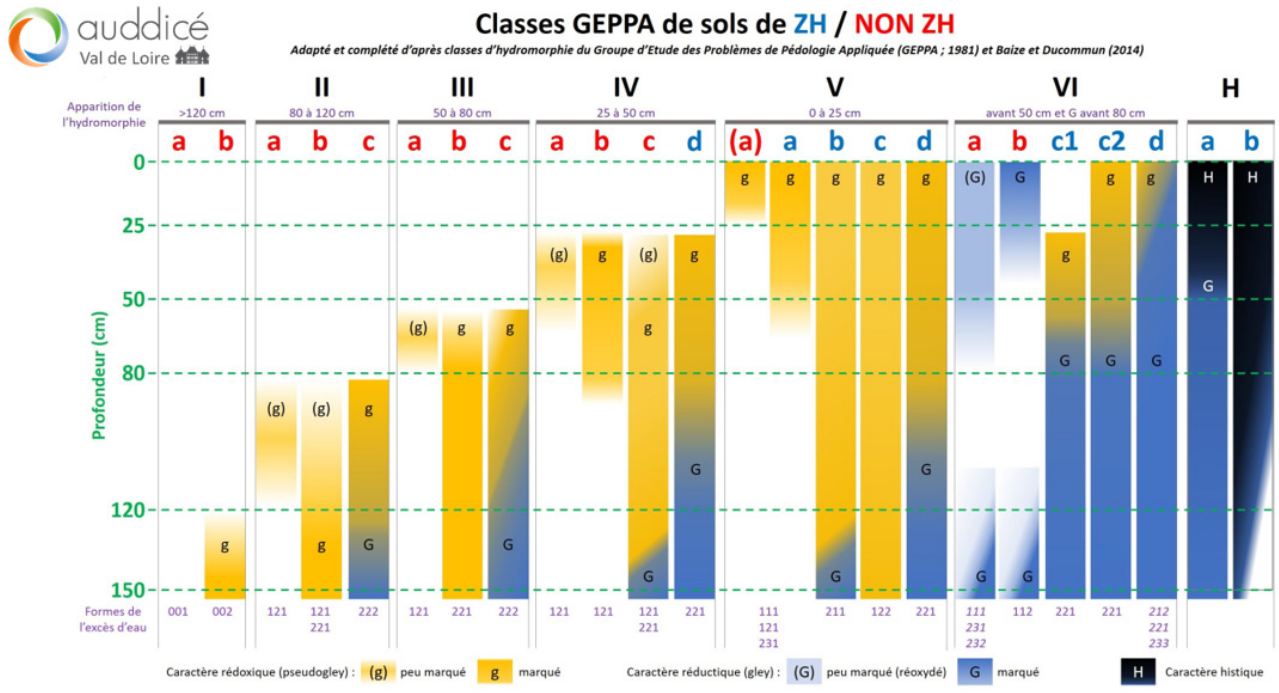


Illustration des caractéristiques des sols de zones humides



Tarière manuelle

L'examen du sondage pédologique effectué à la tarière vise à vérifier la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Si l'une de ces caractéristiques est présente, le sol peut être considéré comme un sol de zone humide.



Horizon rédoxique | Horizon réductique | Horizon histique

Illustration des sondages pédologiques

Les définitions de pédologie sont données ci-après pour rappel.

Les horizons histiques

Les horizons histiques (H) sont des horizons holorganiques (= constitués de débris organiques) superficiels formés en milieu saturé par l'eau durant des périodes prolongées. Les débris végétaux (hygrophiles ou sub-aquatiques) morts se transforment lentement en conditions d'anaérobiose, donnant de la tourbe de couleur foncée.



Horizon histique

Les horizons réductiques



Horizon réductique

Les horizons réductiques (G) résultent de phénomènes de réduction et de mobilisation du fer, dus à un engorgement quasi-permanent.

Les horizons réductiques permanents sont caractérisés par leur couleur uniformément bleuâtre à verdâtre ou uniformément blanche à noire ou grisâtre.

Dans les horizons réductiques temporaires, la saturation par l'eau est interrompue périodiquement. Cela provoque des oxydations locales donnant des taches de teinte rouille (jaune-rouge, brun-rouge) souvent pâles, et observables au contact des vides, des racines et sur les faces de certains agrégats

Lorsque la porosité et les conditions hydrologiques permettent à l'eau de circuler, le fer réduit soluble est exporté et l'horizon s'appauvrit progressivement en fer. Parfois, il peut y avoir déferrification complète et blanchiment de l'horizon.

Les traits réductiques à rechercher sur le terrain sont donc essentiellement les horizons de couleur uniformément bleuâtre, verdâtre ou grisâtre, comme le définit la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides.

Les horizons rédoxiques



Traits rédoxiques

La morphologie des horizons rédoxiques (g) résulte de la succession dans le temps d'une part, de processus de réduction et mobilisation partielles du fer (périodes de saturation en eau), et d'autre part, de processus de réoxydation et immobilisation du fer (périodes de non saturation). Ces horizons correspondent donc à des engorgements temporaires.

Ils sont caractérisés par une juxtaposition de plages ou de traînées grises (ou simplement plus claires que le fond matriciel) appauvries en fer, et de taches de couleur rouille (brun-rouge, jaune-rouge) enrichies en fer.

Lors des périodes de saturation, il y a une redistribution centripète du fer qui migre vers l'intérieur des agrégats où il s'y immobilise lors du dessèchement. Ces ségrégations tendent à former peu à peu des accumulations localisées de fer donnant des taches de couleur rouille, des nodules ou des concrétions.

Les traits rédoxiques à rechercher sur le terrain sont donc essentiellement des taches de couleur rouille ou brune (fer oxydé) associées ou non à des taches décolorées et des nodules et concrétions ferro-manganiques noires, comme le définit la circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides.

Si certains sondages sont caractéristiques de zones humides, une délimitation de la zone humide est alors réalisée. Cette délimitation se base sur les mêmes critères que précédemment mais les relevés sont réalisés de part et d'autre de la frontière supposée de la zone humide, suivant des transects perpendiculaires à cette frontière.



Exemple de délimitation de zone humide sur une parcelle

Annexe 3 - Méthodologie d'étude relative à la faune

Dans un premier temps, les données bibliographiques spécifiques au secteur sont essentielles afin d'appréhender les enjeux connus d'un territoire donné. Une recherche a été menée auprès de structures et ouvrages référents en la matière sur le territoire du projet.

Citons notamment :

- L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et OpenObs ;
- Les bases de données Visionature, dans ce cas : Nature'O'Centre.

Dans un second temps, des prospections ont été réalisées sur le site d'étude afin d'apprécier les usages locaux (nidification, alimentation, déplacements) de la faune. Aucun échantillonnage de la biodiversité présente sur l'aire d'étude n'a été réalisé sur un cycle biologique complet.

Avifaune

Les oiseaux sont soumis aux rigueurs du temps et sont donc contraints à utiliser le site d'une manière pouvant être radicalement différente par beau ou mauvais temps. Afin d'appréhender le fonctionnement global du site, les conditions météorologiques ont été relevées lors des prospections.

Ainsi, lors de la visite, plusieurs paramètres sont relevés :

- La température ;
- La force et la direction du vent ;
- La nébulosité ;
- Les précipitations.

Pour les espèces diurnes, les inventaires sont réalisés lorsque l'activité des oiseaux est maximale, soit le matin dès les premières heures du jour jusqu'à 4 heures après le lever de soleil. Lors de l'écoute, l'observateur, immobile, note pendant une durée déterminée tous les contacts (sonores et visuels) avec les oiseaux. En parallèle, tout indice indirect (pelote de réjection, cadavre sur la voirie, …) a été pris en compte.
Les observations d'espèces patrimoniales y ont été référencées et cartographiées.

Amphibiens

Différents habitats favorables à l'estivage et à l'hibernation des amphibiens peuvent être disponibles sur ou aux abords du secteur étudié : boisements, tas de branchages, talus, murets et réseau de haies multistrates.

Dans un premier temps, la totalité de des milieux arbustifs à arborés et des milieux anthropisés est prospectée afin de repérer les milieux favorables au repos et à la reproduction potentielle des amphibiens.

Reptiles

Le secteur étudié présente des éléments potentiellement attractifs pour les reptiles tels que des lisières bien exposées ; ils offrent des points d'ensoleillement idéaux pour la thermorégulation des individus.

La recherche des reptiles a été réalisée par observation directe aux niveaux des éléments cités précédemment. Lorsque cela était possible les pierres-bois ont été soulevées pour vérifier la présence éventuelle de certains reptiles.

Insectes

L'activité des insectes, et notamment des imagos (adultes) est plus importante durant les périodes printanière et estivale.

Leur inventaire a consisté à la réalisation de transects au sein des différents habitats en présence dans le secteur d'étude, avec une préférence au niveau des habitats les plus favorables (milieux arbustifs, marges/bandes herbacés).

L'identification des espèces a été réalisée par contact visuel ou capture temporaire au filet à papillons, avec une préférence pour la première technique pour les espèces les espèces les plus communes.

Concernant les espèces saproxylophages, une recherche de traces et d'indices de présence (crottes, trous d'émergence, de cuticules (élytres, pattes…) ou de larves) a été conduite de manière opportuniste au niveau des arbres morts ou sénescents.

Mammifères

Les mammifères terrestres utilisent une grande partie des milieux : ouverts, arbustifs, forestiers, aquatiques…
Leur inventaire repose sur des observations directes et sur des indices de présence (empreintes, coulées, fèces, terriers, reliefs de repas ou encore cadavres). Les petits mammifères (insectivores, rongeurs, carnivores…) protégés d'intérêt patrimonial, ainsi que les habitats qui leur sont favorables, ont été recherchés.
La recherche d'arbres à cavités, ainsi que des traces et d'indices de présence (coulées, guanos de chauves-souris) au niveau des réseaux de haies et des milieux arborés a été conduite au niveau des arbres morts ou sénescents.

Limites de l'étude faune

Les prospections correspondent à un échantillonnage de la biodiversité présente sur le périmètre d'étude ; un unique passage a été réalisé (période optimale pour l'observation des insectes, des reptiles et des mammifères terrestres). Les prospections n'ont pu cibler l'ensemble de la période optimale d'observation de certains groupes faunistiques tels que les oiseaux nicheurs ou les amphibiens par exemple. Des espèces ont pu passer inaperçues ; en particulier celles mentionnées aux données bibliographiques spécifiques au secteur et les autres espèces d'oiseaux nicheurs.

Par ailleurs, en cas d'inaccessibilité au parcelle, l'identification des habitats a porté sur des observations réalisées depuis leurs abords immédiats en complément des données bibliographiques cartographiques disponibles. Les potentialités d'accueil aux espèces ont été analysées. Ainsi, cette étude ne fournit donc pas de liste exhaustive des espèces présentes sur l'aire d'étude, mais elle vise à caractériser les potentialités en termes d'accueil de la biodiversité.

Les groupes étudiés permettent de rentre compte de la diversité des secteurs étudiés et constituent des critères suffisant nous permettant de juger de l'importance des enjeux écologiques. Il s'agit ici d'une évaluation des potentialités écologiques de la zone. Les prospections n'ont donc pas pour vocation de fournir une liste exhaustive des espèces présentes sur le site d'étude, mais bien d'en caractériser les potentialités en termes de richesse et de diversité écologique. Le recoupage des données de terrain avec les données bibliographiques spécifiques au secteur permet cependant une connaissance relativement claire des potentialités écologique d'un site.

Annexe 4 - Dates de prospection écologique

Commune : Monts (37)

Conditions météorologiques des passages sur site :

Date de passage	Tmax (en °c)	Tmin (en °c)	Couverture nuageuse (en %)	Force-vent	Précipitation (en mm)	Direction du vent
26/10/2023	16°C	8°C	90	1	0,5	Sud-Ouest

Annexe 5 - Méthodologie d'attribution des enjeux écologiques

Suite aux expertises de terrain, les données relevées sont analysées afin de déterminer les secteurs à enjeux comme les stations d'espèces remarquables, les couloirs de déplacements, les zones de nidification ou de stationnement pour l'avifaune ou encore les zones de déplacement, de chasse et les gîtes pour les Chiroptères. Le travail est mené en 2 étapes :

- **Etape 1 : Identifications des espèces/habitats à enjeux par période** ;
- **Etape 2 : Identification des entités géographiques à enjeux pour chaque groupe** étudié puis pour tous les groupes confondus.

■ Etape 1 : Identifications des espèces/habitats à enjeux par période

Dans le cadre de l'étape 1, les résultats de terrain obtenus sont comparés à des référentiels d'interprétation régionaux et nationaux permettant de mettre en avant les espèces d'intérêt patrimonial et/ou protégées. Dans ce cadre, les espèces dites patrimoniales (c'est-à-dire présentant un enjeu à l'échelle régionale et/ou nationale) sont mises en avant et représentées sur les cartes par période du cycle biologique. Le tableau ci-après synthétise les critères de patrimonialité retenus pour chaque groupe étudié selon les listes de statuts et autres référentiels disponibles sur le territoire en question.

Grilles d'évaluation des enjeux patrimoniaux, par groupe taxonomique concerné par ce rapport

PATRIMONIALITÉ						
Habitats/Flore					***Cas particulier Habitats/Flore***	
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale (LRR)	Déterminant(e) ZNIEFF	À défaut de donnée suffisante (DD sur LRR) Statuts de rareté région	À défaut de LRR ou statuts de rareté locaux Liste Rouge Nationale Ou Liste Rouge Européenne
Niveau 4 (Très fort)	PNA / LIFE +		CR		D - E	CR
Niveau 3 (Fort)	PRA	EIC P	EN		RRR	EN
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU		RR	VU
Niveau 1 (Faible)			NT	X	AR, R	NT
Non patrimonial			LC		CC à PC	LC

Oiseaux							
		**LC**	**NT**	**VU**	**EN**	**CR**	**OI ou PNA**
Période de nidification	LRR/LRN/LRE nicheurs (certains, probables, possibles)	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	Niveau 4 (Très fort)	**Niveau 2 (Modéré)**
	LRR/LRN/LRE non nicheurs (statut le plus élevée s'applique)	Non patrimonial	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	
Avifaune (suite) Période hivernale	LRN hivernants	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	Niveau 4 (Très fort)	
	Autre LR (LRR/LRN/LRE nicheurs) (statut le plus élevée s'applique)	Non patrimonial	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3	

Période de migration	LRN de passage	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	Niveau 4 (Très fort)	
	Autre LR (LRR/LRN/LRE nicheurs) (statut le plus élevée s'applique)	Non patrimonial	Non patrimonial	Niveau 1 (Faible)	Niveau 2 (Modéré)	Niveau 3 (Fort)	

Chiroptères						
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale	Liste Rouge Nationale (à défaut Européenne)	Déterminant(e) ZNIEFF	Statuts de rareté régionaux
Niveau 4 (Très fort)			CR	CR		D - RR - E
Niveau 3 (Fort)		EIC P	EN	EN		R
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU	VU		AR
Niveau 1 (Faible)	PNA / PRA / Life +		NT	NT	X	AC
Non patrimonial			LC	LC		PC - C - CC

Reptiles, amphibiens, mammifère terrestres						
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale	Liste Rouge Nationale (à défaut Européenne)	Déterminant(e) ZNIEFF	Statuts de rareté régionaux
Niveau 4 (Très fort)	PNA / LIFE +		CR	CR		D - RR - E
Niveau 3 (Fort)	PRA	EIC P	EN	EN		R
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU	VU		AR
Niveau 1 (Faible)			NT	NT	X	AC
Non patrimonial			LC	LC		PC - C - CC

Entomofaune						
	PNA / PRA / LIFE +	Directive Habitats Faune Flore (Annexe II)	Liste Rouge Régionale	Liste Rouge Nationale (à défaut Européenne)	Déterminant(e) ZNIEFF	Statuts de rareté régionaux
Niveau 4 (Très fort)	PNA / LIFE +		CR	CR		D - RR - E
Niveau 3 (Fort)	PRA	EIC P	EN	EN		R
Niveau 2 (Modéré)		EIC	VU	VU	X	AR
Niveau 1 (Faible)			NT	NT		PC
Non patrimonial			LC	LC		AC - C - CC

Ci-après est fournie la grille d'évaluation des enjeux réglementaires au regard du droit français.

Grilles d'évaluation des enjeux réglementaires, par groupe taxonomique concerné par ce rapport

PROTECTION	
Habitats	
	Protection
Niveau 2 (Modéré)	APHN* **Depuis l'arrêté du 19 décembre 2018, certains habitats naturels inscrits à cet arrêté peuvent faire l'objet, en France métropolitaine, d'une protection à travers un arrêté préfectoral de protection des habitats naturels (APHN)*
Non Protégé	

Flore		
	Protection individus (Art. 1)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 3 (Fort)	PN	
Niveau 2 (Modéré)	PR	N/C
Niveau 1 (Faible)	PD	N/C
Non Protégé		N/C
Art. 1 et 2 : cf. Arrêté du 20 janvier 1982 modifié par ceux du 15 septembre 1982, du 31 août 1995 et enfin par celui du 14 décembre 2006 paru au JO du 24 février 2007, fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national		

Oiseaux		
	Protection individus (Art. 4)	Protection habitats & individus (Art. 3)
Niveau 2 (Modéré)		PN
Niveau 1 (Faible)	PN	
Non Protégé		
Art. 4 et 3 : cf. Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national, version abrogée le 6 décembre 2009		

Chiroptères		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)	N/C	
Niveau 1 (Faible)	N/C	PN
Non Protégé	N/C	
Art. 3 et 2 : cf. Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national, version consolidée au 07 octobre 2012		

Amphibiens et reptiles		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)		PN
Niveau 1 (Faible)	PN	
Non Protégé		
Art. 2 et 3 : cf. Arrêté du 8 janvier 2021 qui modifie l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire		

Mammifères terrestres (hors chiroptères)		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)	N/C	
Niveau 1 (Faible)	N/C	PN
Non Protégé	N/C	
Art. 3 et 2 : cf. Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national, version consolidée au 07 octobre 2012		

Entomofaune		
	Protection individus (Art. 3)	Protection habitats & individus (Art. 2)
Niveau 2 (Modéré)		PN
Niveau 1 (Faible)	PR (IDF)	
Non Protégé		
Art. 3 et 2 : cf. Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, version consolidée au 06 mai 2007		

Notons que des points de pondération peuvent être attribués à dire d'expert aux niveaux d'enjeux obtenus, en fonction des appréciations spécifiques au niveau local et des périodes d'observation. Ainsi, le niveau d'enjeu régional obtenu peut être modulé de -1 ou + 1 niveau afin d'obtenir le niveau d'enjeu stationnel. Par exemple, une espèce d'oiseau patrimoniale en période de reproduction qui ne serait pas nicheuse aura un enjeu modulé avec un point de pondération négatif, soit -1 niveau.

■ Etape 2 : Identification des entités géographiques à enjeux

L'étape 2, de spatialisation des enjeux, consiste en une évaluation **par groupe et par période (hiver, printemps…),** des **enjeux écologiques à l'échelle de chacune des entités géographique**s. Cette étape 2 se découpe en 2 phases présentées ci-dessous.

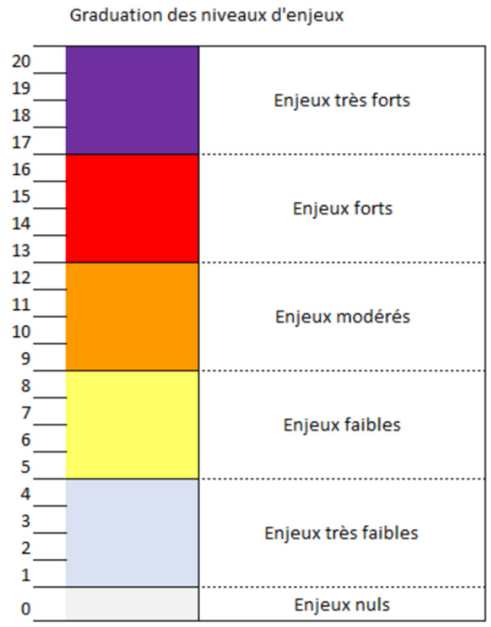
• Phase a : Enjeu par entité géographique pour chaque groupe et pour chaque période

Les enjeux associés à la fonctionnalité écologique, aux habitats, à la flore et à chacun des groupes faunistiques étudiés ont été évalués de manière indépendante les uns, des autres.

Cette évaluation se fait à l'aide d'une grille développée par auddicé sur la base des retours d'expérience des écologues du Service Biodiversité, et d'une analyse critique des ressources bibliographiques disponibles. Cette grille d'évaluation est basée sur le croisement de **plusieurs critères** relatifs à :

- La **patrimonialité** et la **protection** des habitats, de la flore et des groupes faunistiques inventoriés ;
- La **fonctionnalité** de l'habitat pour le groupe taxonomique considéré ;
- La **responsabilité** / **l'intérêt** du site pour les espèces patrimoniales concernées à une échelle plus large (régionale, nationale...).

Elle a été construite afin de guider l'évaluation de manière objective et argumentée.



Graduation des différents niveaux d'enjeux, par entité géographique

Les critères utilisés varient selon les groupes, afin de prendre en compte les paramètres les plus pertinents en fonction des spécificités biologiques et écologiques de chacun.

Les enjeux sont définis et hiérarchisés indépendamment des impacts potentiels d'un éventuel projet.

Cette **grille** permet **d'attribuer** pour chaque groupe taxonomique et pour chaque **entité géographique** constituant le site, un **niveau d'enjeu** (très faible, faible, modéré, fort ou très fort - cf. schéma ci-contre).



Exemple simplifié de synthèse des enjeux de l'entomofaune par entité géographique

Cette « phase a » se formalise à travers une **série de cartes des enjeux par entités géographiques et par groupe.**

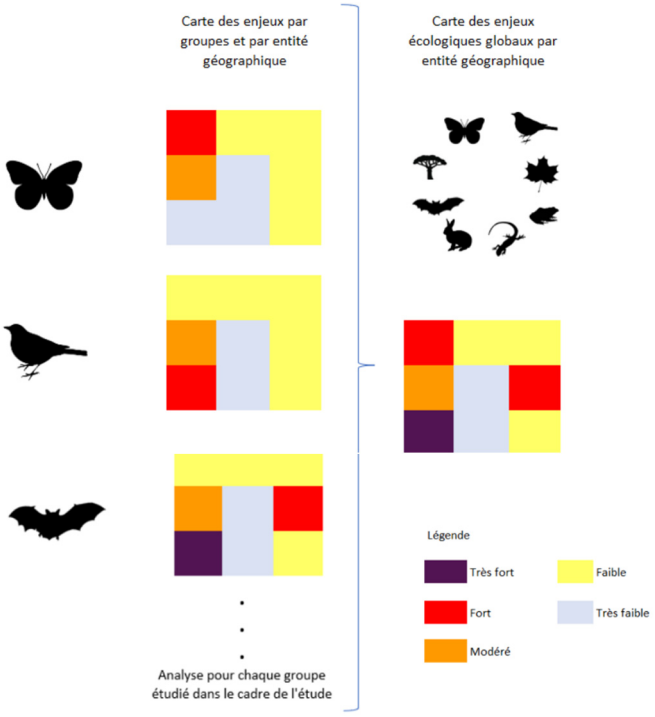
Chaque carte produite correspond à la spatialisation des enjeux relatifs à un groupe (l'avifaune, entomofaune…) à l'échelle de l'entité géographique.

- **Phase b : Enjeux globaux par entité géographique**

La « phase b » consiste en une synthèse des enjeux écologiques globaux par entité géographique.

La détermination du niveau global d'enjeu est simple : l'enjeu global retenu correspond au niveau d'enjeu le plus élevé enregistré sur tous les groupes étudiés et évalués.

Le schéma ci-contre illustre la méthodologie d'attribution du niveau d'enjeu global à l'échelle des entités géographiques.



Exemple simplifié de synthèse globale des enjeux à l'échelle des entités géographiques

Annexe 6 - Référentiels utilisés dans ce rapport

• Référentiels

Les espèces patrimoniales (espèces rares, espèces protégées, espèces déterminantes ZNIEFF) ont été recherchées selon les listes de statuts concernant le territoire en question.

Dans le cas d'une étude située en **région Centre Val-de-Loire**, les statuts de protection, de menaces utilisées pour la faune sont notés ci-dessous.

Les textes européens :

- DO : Directive 79/409 (dite directive « Oiseaux ») du 2 avril 1979 mise à jour par la Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009 relative à la conservation des oiseaux sauvages et surtout son Annexe I (DO1) ;
- DH : Directive 92/43 (dite directive « Habitats ») du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels, de la faune et de la flore sauvage et surtout ses Annexes I (DH1), II (DH2) et IV (DH4) ou encore V (DH5).

Les textes nationaux :

- PN : Arrêté du 20 janvier 1982 modifié par ceux du 15 septembre 1982, du 31 août 1995 et enfin par celui du 14 décembre 2006 paru au JO du 24 février 2007, fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire national ;
- PN : Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire national, version abrogée le 6 décembre 2009 ;
- PN : Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères protégés sur l'ensemble du territoire national, version consolidée au 07 octobre 2012 ;
- PN : Arrêté du 8 janvier 2021 qui modifie l'arrêté du 19 novembre 2007 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire ;
- PN : Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, version consolidée au 06 mai 2007 ;
- PN : Arrêté du 30 juillet 2010 interdisant sur le territoire métropolitain l'introduction dans le milieu naturel de certaines espèces d'animaux vertébrés ;
- PN : Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des mollusques protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- PN : Arrêté du 8 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national ;
- PNm : Arrêté du 27 mai 2009 modifiant l'arrêté du 9 juillet 1999 fixant les espèces de vertébrés protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département.

Les textes régionaux concernent :

- PR : Arrêté du 12 mai 1993 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Centre-Val de Loire complétant la liste nationale.

Les référentiels définissant le degré de menace concernent :

Pour la **faune**, la **flore** et les **habitats naturels** :

- Livre rouge des habitats naturels et des espèces menacés de la région Centre (Nature Centre, Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien, 2014).

Pour **la faune** :

- LRM : La Liste rouge mondiale des espèces menacées (IUCN, 2012) ;
- LRE : European Red List of Birds. Luxembourg : Office for Official Publications of the European Communities. 2015. 67 p. Birdlife International (2015) ;
- LRE : La liste rouge européenne des rhopalocères (UICN, 2012) et des odonates (UICN, 2010) ;
- LRN : Liste rouge des oiseaux de France métropolitaine : nicheurs, de passage et hivernants (UICN France, MNHN&SHF, 2016) ;
- LRN : Liste rouge des mammifères de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF, 2017) ;
- LRN : Liste rouge des reptiles et amphibiens de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF, 2015) ;
- LRN : Liste rouge des papillons de jour de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF, 2012) ;
- LRN : Liste rouge libellules de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF, 2016) ;
- LRN : Liste rouge des poissons d'eau douce de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF, 2009) ;
- LRN : Liste rouge des crustacés d'eau douce de France métropolitaine (UICN France, MNHN & SHF, 2012) ;
- LRN et LRR : Liste rouge nationale et listes rouges par domaines biogéographiques des Orthoptères de France (SARDET E. & DEFAUT B., 2004) ;
- LRR : Liste rouge des oiseaux nicheurs de la région Centre (CSRPN, UICN 2013) ;
- LRR : Liste rouge des amphibiens de la région Centre (CSRPN, UICN 2012) ;
- LRR : Liste rouge des reptiles de la région Centre (CSRPN, UICN 2012) ;
- LRR : Liste rouge des chauves-souris de la région Centre (CSRPN, UICN 2012) ;
- LRR : Liste rouge des mammifères de la région Centre (CSRPN, UICN 2012) ;
- LRR : Liste rouge des poissons de la région Centre (CSRPN, UICN 2012).
- LRR : Liste rouge des lépidoptères de la région Centre (CSRPN, UICN, actualisation 2013) ;
- LRR : Liste rouge des odonates de la région Centre (CSRPN, UICN 2012) ;

- LRR : Liste rouge des orthoptères de la région Centre (CSRPN, UICN 2012) ;
- LRR : Liste rouge des mollusques de la région Centre (CSRPN, UICN 2012) ;
- ZNIEFF : Guide des espèces et milieux déterminants en région Centre-Val de Loire (CSRPN, DREAL 2012) ;
- ZNIEFF : Liste des oiseaux déterminants en région Centre-Val de Loire (CSRPN DREAL, actualisation 28 avril 2016) ;
- ZNIEFF : Liste des chauves-souris déterminantes en région Centre-Val de Loire (CSRPN DREAL, actualisation 2015) ;
- RARETE : Les oiseaux rares en 2007 en région Centre (NIDAL ISSA, CHR Centre, 2007).

• Abréviations

Sont décrites ci-après les abréviations couramment retrouvées dans ce rapport :

Statuts de menace :
Liste Rouge Régionale (LRR) et Liste Rouge Nationale (LRN)
RE = Éteint dans la région
CR = En danger critique d'extinction
EN = En danger d'extinction
VU = Vulnérable
NT = Quasi menacée
NA = Non applicable
DD = Données insuffisantes
LC = Préoccupation mineure

Statuts de rareté :
E = Extrêmement rare
RR = Très rare
R = Rare
AR = Assez rare
AC = Assez commun
CC = Extrêmement commun

Autres :
PNA = Plan National d'Action
PRA = Plan Régional d'Action
LIFE + = L'Instrument Financier pour l'Environnement de l'UE

Protection (cf. tableau ci-après)
C = espèce chassable
PN1-PN2-P-PN = espèce protégée
N = espèce susceptible d'être classée nuisible
EIC P = Espèce d'Intérêt Communautaire Prioritaire"
HIC P = Habitat d'Intérêt Communautaire Prioritaire"
EIC = Espèce d'Intérêt Communautaire
HIC = Habitat d'Intérêt Communautaire

La directive « Habitats »
DH2 = Annexe II : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont la conservation nécessite la désignation de zones spéciales de conservation
DH4 = Annexe IV : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire qui nécessitent une protection stricte
DH 5 = Annexe V : Espèces animales et végétales d'intérêt communautaire dont le prélèvement dans la nature et l'exploitation sont susceptibles de faire l'objet de mesures de gestion

Convention de Berne (Convention du 19 septembre 1979 relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, généralement dite « Convention de Berne ») :
Annexe II : espèces de faune strictement protégées faisant l'objet de mesures législatives et réglementaires appropriées et nécessaires pour en assurer la conservation particulière.
Annexe III : espèces de faune faisant l'objet de mesures législatives et réglementaires appropriées et nécessaires pour leur protection.

La directive « Oiseaux »
OI = Annexe I : Espèce figurant à l'Annexe 1 de la Directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages et faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.
OII = Annexe II : Espèces d'oiseaux pour lesquelles la chasse n'est pas interdite à condition que cela ne porte pas atteinte à la conservation des espèces. Elle est divisée en deux parties (A et B) : la partie A concerne les espèces qui peuvent être chassées dans la zone d'application de la directive oiseaux tandis que la partie B énumère les espèces qui ne peuvent être chassées que sur le territoire des Etats membres pour lesquels elles sont mentionnées.
OIII = Annexe III : Espèces d'Oiseaux pour lesquelles la vente, le transport, la détention pour la vente et la mise en vente sont interdits (partie A) ou peuvent être autorisés (partie B) à condition que les oiseaux aient été licitement tués ou capturés.

Arrêté du 19 novembre 2007
PN1 - Art 2 : Sont interdits, la destruction ou l'enlèvement des œufs et des nids, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel ; Sont interdits, la destruction, l'altération ou la dégradation des sites de reproduction et des aires de repos des animaux ; Sont interdits la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation, commerciale ou non, des spécimens
PN2 - Art 3 : Sont interdits, la destruction ou l'enlèvement des œufs et des nids, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel ; Sont interdits la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation, commerciale ou non, des spécimens
- Art 4 : Est interdite, la mutilation des animaux ; Sont interdits la détention, le transport, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation, commerciale ou non, des spécimens
- Art 5 : Est interdite, la mutilation des animaux ; Sont interdits, la naturalisation, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation, commerciale ou non, des spécimens

Annexe 7 - Relevés faunistiques

Commune : Monts (37)

Légende : Les espèces inventoriées sont classées par ordre alphabétique de nom français.

Avifaune

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Directive Oiseaux	Protection nationale	Liste rouge nationale des oiseaux nicheurs	Liste rouge régionale des oiseaux nicheurs	Statut de déterminant de ZNIEFF
Corvus corone	**Corneille noire**	OII	-	LC	LC	-
Sturnus vulgaris	**Etourneau sansonnet**	OII	-	LC	LC	-
Garrulus glandarius	**Geai des chênes**	OII	-	LC	LC	-
Turdus philomelos	**Grive musicienne**	OII	-	LC	LC	-
Turdus merula	**Merle noir**	OII	-	LC	LC	-
Aegithalos caudatus	**Mésange à longue queue**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Cyanistes caeruleus	**Mésange bleue**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Passer domesticus	**Moineau domestique**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Dendrocopos major	**Pic épeiche**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Picus viridis	**Pic vert**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Pica pica	**Pie bavarde**	OII	-	LC	LC	-
Columba palumbus	**Pigeon ramier**	OII ; OIII	-	LC	LC	-
Fringilla montifringilla	**Pinson du Nord**	-	PN (art. 3)	LC	-	-
Erithacus rubecula	**Rougegorge familier**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Sitta europaea	**Sittelle torchepot**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Streptopelia decaocto	**Tourterelle turque**	OII	-	LC	LC	-
Troglodytes troglodytes	**Troglodyte mignon**	-	PN (art. 3)	LC	LC	-
Chloris chloris	**Verdier d'Europe**	-	PN (art. 3)	LC	VU	-

Annexe 8 – Relevés floristiques

Unité écologique principale	n° de relevés	EUNIS NOM	EUNIS CODE	NOM CORINE BIOTOPE	CODE CORINE BIOTOPE
Végétations mésophiles de milieux ouverts de types culture, prairie et végétation herbacée anthropique	r6	Jardins ornementaux	I2.21	Jardins ornementaux	85.31
Végétations mésophiles de milieux ouverts de types culture, prairie et végétation herbacée anthropique	r5	Pelouses mésophiles piétinées à espèces annuelles	E2.8	Prairies mésiques	38
Végétations des milieux semi-fermés mésophiles de type arbustive	r2	Clairières à couvert arbustif	G5.85	Clairières à couverts arbustifs	31.872
Végétations des milieux semi-fermés mésophiles de type arbustive	r4	Petits jardins ornementaux et domestiques	I2.2	Jardins	85.3
Milieux artificiels anthropiques sans végétation prononcée	r8	Surfaces pavées et espaces récréatifs	J4.6	Zones rudérales	87.2
Milieux artificiels anthropiques sans végétation prononcée	-	Bâtiments résidentiels des villages et des périphéries urbaines	J1.2	Villages	86.2
Végétations des milieux fermés mésophiles de type forestière et plantations arborées	r1, r3	Boisements mésotrophes et eutrophes à Quercus, Carpinus, Fraxinus, Acer, Tilia, Ulmus et boisements associés	G1.A	Forêts caducifoliées	41
Végétations des milieux fermés mésophiles de type forestière et plantations arborées	r7	Alignement d'arbres	G5.1	Alignements d'arbres	84.1

Code TaxRef 16	Nom scientifique	Nom vernaculaire	Protection	Patrimonialité	Statut Liste Rouge Régionale	Statut Liste Rouge Nationale	Statut Liste Rouge Européenne	Dét. ZNIEFF	EEE (liste hiérarchisée du CBNBP, 2017)	Directive Habitats
79783	*Acer pseudoplatanus L., 1753*	Érable sycomore	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
79908	*Achillea millefolium L., 1753*	Achillée millefeuille	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
80410	*Agrimonia eupatoria L., 1753*	Aigremoine eupatoire	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
80590	*Agrostis canina L., 1753*	Agrostide des chiens	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
80759	*Agrostis stolonifera L., 1753*	Agrostide stolonifère	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
82562	*Andryala integrifolia L., 1753*	Andryale à feuilles entières	-	-	LC	LC	-	-	-	-
83499	*Arctium lappa L., 1753*	Grande bardane	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
84112	*Arum maculatum L., 1753*	Gouet tacheté	-	-	LC	LC	-	-	-	-
85174	*Aucuba japonica Thunb., 1783*	Aucuba du Japon	-	-	-	NAa	-	-	-	-
85728	*Bellis annua L., 1753*	Pâquerette annuelle	-	-	NA	LC	-	-	-	-
85740	*Bellis perennis L., 1753*	Pâquerette vivace	-	-	LC	LC	-	-	-	-
86305	*Brachypodium sylvaticum (Huds.) P.Beauv., 1812*	Brachypode des forêts	-	-	LC	LC	-	-	-	-
88483	*Carex divulsa Stokes, 1787*	Laîche écartée	-	-	LC	LC	-	-	-	-
89304	*Castanea sativa Mill., 1768*	Châtaignier commun	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
89619	*Centaurea jacea L., 1753*	Centaurée jacée	-	-	DD	LC	-	-	-	-
90669	*Chelidonium majus L., 1753*	Grande chélidoine	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
91886	*Clematis vitalba L., 1753*	Clématite des haies	-	-	LC	LC	-	-	-	-
91912	*Clinopodium vulgare L., 1753*	Clinopode commun	-	-	LC	LC	-	-	-	-
92353	*Convolvulus sepium L., 1753*	Liseron des haies	-	-	LC	LC	-	-	-	-
133432	*Cornus sanguinea L., 1753 subsp. sanguinea*	Cornouiller sanguin	-	-	LC	LC	-	-	-	-
92606	*Corylus avellana L., 1753*	Noisetier commun	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
92876	*Crataegus monogyna Jacq., 1775*	Aubépine à un style	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
93088	*Crepis mollis (Jacq.) Asch., 1864*	Crépide molle	-	-	-	LC	-	-	-	-
93699	*Cyclamen hederifolium Aiton, 1789*	Cyclamen à feuilles de lierre	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
671076	*Cyperus haspan L., 1753*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
94164	*Cytisus scoparius (L.) Link, 1822*	Cytise à balais	-	-	LC	LC	-	-	-	-
160113	*Danae racemosa (L.) Moench, 1794*	Danaé laurier	-	-	-	NAa	-	-	-	-
133731	*Daucus carota L., 1753 subsp. carota*	Carotte sauvage	-	-	LC	LC	-	-	-	-
94995	*Digitaria sanguinalis (L.) Scop., 1771*	Digitaire sanguine	-	-	LC	LC	-	-	-	-

96814	*Erigeron sumatrensis Retz., 1810*	Érigéron de Sumatra	-	-	NA	NAa	-	-	-	-
609982	*Euonymus europaeus L., 1753*	Fusain d'Europe	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
98512	*Festuca rubra L., 1753*	Fétuque rouge	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
98653	*Ficus carica L., 1753*	Figuier commun	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
98865	*Fragaria vesca L., 1753*	Fraisier sauvage	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
98921	*Fraxinus excelsior L., 1753*	Frêne élevé	-	-	LC	LC	NT	-	-	-
99373	*Galium aparine L., 1753*	Gaillet gratteron	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
100104	*Geranium molle L., 1753*	Géranium mou	-	-	LC	LC	-	-	-	-
100132	*Geranium purpureum Vill., 1786*	Géranium pourpre	-	-	LC	LC	-	-	-	-
100225	*Geum urbanum L., 1753*	Benoîte des villes	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
100310	*Glechoma hederacea L., 1753*	Gléchome Lierre terrestre	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
100787	*Hedera helix L., 1753*	Lierre grimpant	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
101300	*Heracleum sphondylium L., 1753*	Berce sphondyle	-	-	LC	LC	-	-	-	-
135297	*Heracleum sphondylium subsp. elegans (Crantz) Schübl. & G.Martens, 1834*	Berce élégante	-	-	-	LC	-	-	-	-
102900	*Holcus lanatus L., 1753*	Houlque laineuse	-	-	LC	LC	-	-	-	-
103514	*Ilex aquifolium L., 1753*	Houx commun	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
104076	*Juglans regia L., 1753*	Noyer royal	-	-	NA	NAa	LC	-	-	-
104889	*Lamium maculatum (L.) L., 1763*	Lamier maculé	-	-	LC	LC	-	-	-	-
137096	*Lapsana communis L., 1753 subsp. communis*	Lampsane commune	-	-	LC	LC	-	-	-	-
105295	*Laurus nobilis L., 1753*	Laurier noble	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
106571	*Lonicera japonica Thunb., 1784*	Chèvrefeuille du Japon	-	-	NA	NAa	-	-	-	-
106653	*Lotus corniculatus L., 1753*	Lotier corniculé	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
107284	*Malva neglecta Wallr., 1824*	Mauve négligée	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
107574	*Medicago arabica (L.) Huds., 1762*	Luzerne d'Arabie	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
107649	*Medicago lupulina L., 1753*	Luzerne lupuline	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
108698	*Moehringia trinervia (L.) Clairv., 1811*	Moehringie trinervée	-	-	LC	LC	-	-	-	-
610962	*Ophrys exaltata x Ophrys speculum*	Hybride entre l'Ophrys exalté et l'Ophrys miroir	-	-	-	-	-	-	-	-
111876	*Oxalis corniculata L., 1753*	Oxalide cornue	-	-	NA	LC	-	-	-	-
112463	*Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922*	Vigne-vierge commune	-	-	NA	NAa	-	-	-	-

112816	*Petrosedum rupestre (L.) P.V.Heath, 1987*	Orpin rupestre	-	-	LC	LC	-	-	-	-
113418	*Phytolacca americana L., 1753*	Phytolaque d'Amérique	-	-	NA	NAa	-	-	Potentielle	-
138785	*Picris hieracioides L., 1753 subsp. hieracioides*	Picride fausse épervière	-	-	DD	LC	-	-	-	-
113525	*Pilosella officinarum F.W.Schultz & Sch.Bip., 1862*	Pilloselle officinale	-	-	LC	LC	-	-	-	-
138881	*Plantago coronopus L., 1753 subsp. coronopus*	Plantain corne-de-cerf	-	-	LC	LC	-	-	-	-
113893	*Plantago lanceolata L., 1753*	Plantain lancéolé	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
114612	*Polygonatum odoratum (Mill.) Druce, 1906*	Sceau-de-Salomon odorant	-	-	LC	LC	LC	Oui	-	-
115110	*Populus alba L., 1753*	Peuplier blanc	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
115156	*Populus tremula L., 1753*	Peuplier tremble	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
115215	*Portulaca oleracea L., 1753*	Pourpier potager	-	-	LC	LC	-	-	-	-
115470	*Potentilla erecta (L.) Raeusch., 1797*	Potentille dressée	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
115624	*Potentilla reptans L., 1753*	Potentille rampante	-	-	LC	LC	-	-	-	-
115789	*Poterium sanguisorba L., 1753*	Potérium sanguisorbe	-	-	LC	LC	-	-	-	-
116012	*Prunella vulgaris L., 1753*	Brunelle commune	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
116053	*Prunus cerasifera Ehrh., 1784*	Prunier myrobolan	-	-	NA	NAa	DD	-	-	-
116089	*Prunus laurocerasus L., 1753*	Prunier laurier-cerise	-	-	NA	NAa	LC	-	Potentielle	-
116142	*Prunus spinosa L., 1753*	Prunier épineux	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
116574	*Pyrus communis L., 1753*	Poirier commun	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
116759	*Quercus robur L., 1753*	Chêne pédonculé	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
116952	*Ranunculus bulbosus L., 1753*	Renoncule bulbeuse	-	-	LC	LC	-	-	-	-
117860	*Robinia pseudoacacia L., 1753*	Robinier faux-acacia	-	-	NA	NAa	-	-	Avérée	-
118073	*Rosa canina L., 1753*	Rosier des chiens	-	-	DD	LC	LC	-	-	-
140174	*Rubia peregrina subsp. longifolia (Poir.) O.Bolòs, 1969*	Garance à feuilles longues	-	-	-	LC	-	-	-	-
119097	*Rubus fruticosus L., 1753*	Ronce ligneuse	-	-	DD	-	LC	-	-	-
140321	*Rumex acetosa L., 1753 subsp. acetosa*	Patience oseille	-	-	LC	LC	-	-	-	-
119473	*Rumex crispus L., 1753*	Patience crépue	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
119698	*Ruscus aculeatus L., 1753*	Fragon piquant	-	-	LC	LC	LC	-	-	DHV
120717	*Sambucus nigra L., 1753*	Sureau noir	-	-	LC	LC	-	-	-	-
122101	*Sedum acre L., 1753*	Orpin âcre	-	-	LC	LC	LC	-	-	-

140992	*Senecio vulgaris subsp. denticulatus (O.F.Müll.) P.D.Sell, 1967*	Séneçon denticulé	-	-	-	LC	-	-	-	-
123367	*Silaum silaus (L.) Schinz & Thell., 1915*	Silaüs des prés	-	-	LC	LC	-	-	-	-
123401	*Silene baccifera (L.) Roth, 1788*	Cucubale à baies	-	-	LC	LC	-	-	-	-
124369	*Sorghum bicolor (L.) Moench, 1794*	Sorgho commun	-	-	NA	NAa	-	-	-	-
717630	*Taraxacum officinale F.H.Wigg., 1780*	Pissenlit officinal	-	-	-	LC	LC	-	-	-
125816	*Taxus baccata L., 1753*	If à baies	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
152221	*Trifolium repens var. biasolettii (Steud. & Hochst.) Asch. & Graebn., 1907*	Trèfle prostré	-	-	DD	-	-	-	-	-
142037	*Urtica dioica L., 1753 subsp. dioica*	Ortie dioïque	-	-	DD	LC	-	-	-	-
128754	*Verbena officinalis L., 1753*	Verveine officinale	-	-	LC	LC	LC	-	-	-
128956	*Veronica persica Poir., 1808*	Véronique de Perse	-	-	NA	NAa	-	-	-	-
129092	*Viburnum tinus L., 1753*	Viorne tin	-	-	NA	LC	LC	-	-	-
129157	*Vicia disperma DC., 1813*	Vesce à deux graines	-	-	-	LC	-	-	-	-
142438	*Viscum album subsp. abietis (Wiesb.) Abrom., 1928*	Gui du sapin	-	-	-	LC	-	-	-	-

Annexe 9 – Relevés pédologiques

N°	Texture	Granulométrie	Teinte	Profondeur atteinte (cm)	Conclusion
1	Sol argilo-sableux	Présentant quelques éléments grossiers (gravillons)	Brun foncé à brun clair	90	Non humide
2	Sol argilo-sableux	Présentant quelques éléments grossiers (gravillons)	Brun foncé à brun clair	100	Non humide
3	Sol sableux	Présentant quelques éléments grossiers (gravillons)	Brun foncé à brun clair	100	Non humide
4	Sol sableux	Sans éléments grossiers	Brun foncé à brun clair	80	Non humide
5	Sol sableux	Sans éléments grossiers	Brun foncé à brun clair	100	Non humide
6	Sol sableux	Sans éléments grossiers	Brun foncé à brun clair	100	Non humide
7	Sol sableux	Sans éléments grossiers	Brun foncé à brun clair/crème	100	Non humide
8	Sol sableux	Sans éléments grossiers	Brun foncé à brun clair/crème	100	Non humide
9	Sol argilo-sableux	Présentant quelques éléments grossiers (gravillons)	Brun foncé	50	Non humide
10	Sol sableux	Sans éléments grossiers	Brun foncé à brun clair	70	Non humide
11	Sol sableux	Présentant quelques éléments grossiers (gravillons)	Brun foncé à brun clair	55	Humide
12	Sol sableux	Sans éléments grossiers	Brun clair	60	Non humide
13	Sol argilo-limoneux	Sans éléments grossiers	Brun foncé	50	Non humide

Annexe 10 – Extrait des photos des sondages pédologiques





S2





S3





S4





S8





S11





S13

Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU

Mémoire réponse aux avis PPA

Révision générale du document d'urbanisme arrêté
Fait à Monts,
Le Maire,

Dossier 20113733
17/02/2025

réalisé par

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

Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU

Mémoire réponse
aux avis PPA

CHAPITRE 1. AVIS DE LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES D'INDRE-ET-LOIRE.. 5
1.1 La prise en compte des objectifs en matière de production de logements sociaux 5
1.2 La prise en compte de la thématique mobilité 7
1.3 La prise en compte des objectifs de sobriétés énergétiques 7
1.4 La fragilité juridique de la procédure 9
CHAPITRE 2. L'AVIS DU DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE 10
2.1 Analyse écologique des secteurs de densification 10
2.2 Analyse écologique de chaque secteur 10
2.2.1 Le secteur des Vasselières 10
2.2.2 Le secteur de Chantemerle 11
2.2.1 La question de la gestion des eaux pluviales de deux secteurs 12
CHAPITRE 3. L'AVIS DU SCOT 14
3.1.1 Expertises des secteurs à densifier 14
CHAPITRE 5. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE 18

PREAMBULE

Par la délibération du 26 septembre 2023, la commune de Monts a lancé la révision allégée n°1 de son document d'urbanisme. Ce projet a été arrêté en date 24 septembre 2024 du par délibération.

Suite à l'arrêt de projet, les Personnes Publiques Associées ont fait parvenir leur avis, et une réunion d'examen conjoint s'est tenue en mairie de Monts le 7 janvier 2025.

4 avis ont été reçu sur la procédure. Les élus ont souhaité apporter une réponse à chacun de ces avis justifiant le présent mémoire en réponse aux avis.

Chapitre 1. Avis de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire

La DDT a émis des réserves sur la procédure sur les sujets suivants :

- La prise en compte des objectifs en termes de production de logements sociaux et diversifier la programmation ;
- La prise en compte de la thématique mobilité en lien avec la gare de Monts ;
- La prise en compte des objectifs en matière de sobriété énergétique ;
- La fragilité juridique de la procédure.

1.1 La prise en compte des objectifs en matière de production de logements sociaux

Extrait de l'avis de la DDT :

La révision allégée introduit la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Chantemerle (1,2 hectares) et de la Vasselière (1,7 hectares). Les deux OAP prévoient une densité de logements respectant les recommandations du SCoT de l'Agglomération Tourangelle pour les pôles-relais (20 logements à l'hectare). L'OAP de la Vasselière prévoit une densité de 25 logements à l'hectare, cet effort supplémentaire est en cohérence avec l'objectif de développer en priorité l'urbanisation mixte et dense dans les secteurs situés à proximité de neuf gares TER identifiées par le SCoT, dont celle de Monts.

Concernant la programmation, l'orientation du PADD portant sur le logement social devra être rappelée dans les OAP : « *de plus, le renforcement de la mixité sociale représente un enjeu actuel important. Ainsi, la commune de Monts se fixe un objectif minimum de 21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement* ». Il conviendra par ailleurs de prévoir dans cette part des logements de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à hauteur de 30 %, en cohérence avec la demande de logements locatifs sociaux .

Au regard de la densité imposée, les OAP devraient intégrer la notion de variation dans le parcellaire et décliner plus précisément la mixité des formes et des typologies de logement attendue sur ces deux secteurs (T1, T2,...).

Le PADD du PLU de la commune de Monts, approuvé le 17 décembre 2019 précise effectivement, au sein de l'axe « HABITAT et EQUILIBRE SOCIAL » un objectif de production de logements locatifs sociaux de l'ordre de 21% dans les nouvelles opérations.

2/ Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale

La commune se fixe comme objectif de favoriser la diversification des formes bâties, notamment à travers de l'habitat collectif et intermédiaire, de l'habitat groupé, des maisons de villes, des lots libres de petite taille, etc.

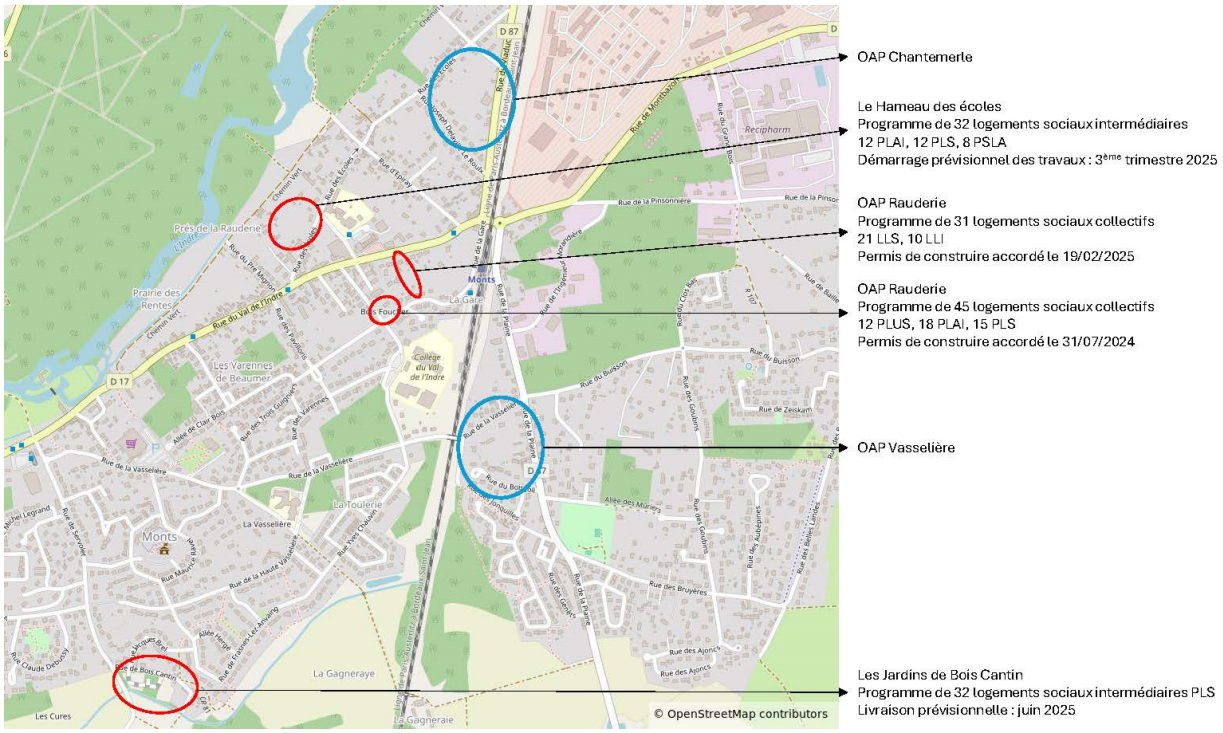
De plus, le renforcement de la mixité sociale représente un enjeu actuel important. Ainsi, la commune de Monts se fixe un objectif minimum de 21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement.

Figure 1. Extrait du PADD du PLU en vigueur

Dans ce même document, toutes les OAP ne traduisent pas forcément cet objectif. En effet, chaque OAP n'est pas forcément apte à recevoir du logement social.

Plusieurs programmes intégrant du logement locatif social sont en cours sur la commune, à proximité des deux secteurs d'OAP. Certains présentent même une programmation à 100% de logements sociaux.

Ainsi au travers de ces opérations ce sont un peu plus de 100 logements sociaux programmés courant 2024-2025-2026.



En conséquence de cette remarque de la DDT, les élus souhaitent compléter les OAP de la façon suivante : (modification et ajout en rose)

- **Programmation (secteur Chantemerle)**

- 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 de façon plus exceptionnelle du logement individuel

-encourager les petits logements avec un ou des programmes proposant majoritairement des T1, T2 et T3 et de façon plus minoritaire des T4/T5.

- encourager la mixité sociale au sein du secteur ;

- la production de logements sociaux à hauteur de 21 % de la production de logements sera encouragée

- **Programmation (secteur des Vasselières)**

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.

Encourager les petits logements avec un ou des programmes proposant majoritairement des T1, T2 et T3 et de façon plus minoritaire des T4/T5.

Encourager la mixité sociale au sein du secteur ;

Encourager la production de logements sociaux à hauteur de 21 % de la production de logements

1.2 La prise en compte de la thématique mobilité

Extrait de l'avis

> Concernant le volet mobilité, la création d'un réseau dédié aux modes actifs a été déclinée dans les deux OAP : une attention particulière devra être portée sur la continuité de ces réseaux jusqu'à la gare SNCF afin d'en faciliter l'accès aux habitants de ces nouveaux quartiers.

Le secteur de Chantemerle se situe à 500 m de la gare et le secteur de Vasselières à 200m. Ainsi les OAP seront complétées de la sorte :

- **Desserte, mobilité et réseau (secteur Chantemerle)**

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. Ce réseau de modes actifs devra être réfléchi dans sa connexion obligatoire avec la gare.

- **Desserte, mobilité et réseau (secteur des Vasselières)**

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. Ce réseau de modes actifs devra être réfléchi dans sa connexion obligatoire avec la gare.

1.3 La prise en compte des objectifs de sobriétés énergétiques

Extrait de l'avis

> Enfin les OAP devront être mises en perspective avec les objectifs de sobriété énergétique, en favorisant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés et la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle du quartier ou des bâtiments.

Les nouvelles constructions de ces deux secteurs devront répondre aux obligations de la RE2020. De plus, les OAP seront complétées de la sorte :

- **Qualité urbaine, paysagère et environnementale (secteur Chantemerle)**

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 constructions répondront à un objectif de sobriété énergétique notamment dans les matériaux choisis. 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.

- **Qualité urbaine, paysagère et environnementale (secteur des Vasselières)**

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 constructions répondront à un objectif de sobriété énergétique notamment dans les matériaux choisis. 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.

1.4 La fragilité juridique de la procédure

Extrait de l'avis

> Comme rappelé lors de la réunion d'examen conjoint du 07/01/2025 la révision allégée est une procédure à **objet unique**, comme en témoigne la rédaction retenue dans l'article L.153-4 du code de l'urbanisme : « **a uniquement pour objet** ». En conséquence la révision allégée n°1, en contenant des ajustements du règlement écrit sans lien avec la création des OAP, présente une fragilité juridique.

La jurisprudence admet le recours à la révision allégée pour un objet unique visé à l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et d'autres objets relevant de procédures moins contraignantes (CAA Nantes, 21 mai 2019, n° 18NT00564).

Ainsi ici, un seul objet relevant de la procédure de révision allégée est traité dans la procédure : la réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les autres objets, à savoir la création de deux OAP, et les modifications mineures du règlement écrit relèvent de procédures moins contraignates de type modification. En ce sens, la procédure de révision allégée est justifiée.

Chapitre 2. L'avis du Département d'Indre-et-Loire

L'avis de Département porte sur 3 sujets majeurs :

- L'analyse écologique des secteurs de densification ;
- Les remarques écologiques sur chaque secteur ;
- La gestion des eaux pluviales de ces deux opérations.

2.1 Analyse écologique des secteurs de densification

Extrait de l'avis

> Le dossier et les 2 projets d'OAP ne semblent pas apporter de nouvelles données écologiques qui sont pourtant essentielles pour justifier des orientations prises. Le dossier conclue à l'absence d'impact sur les milieux naturels uniquement au regard des protections règlementaires (Natura 2000, etc.), l'analyse pourrait également porter sur les éléments propres au site.

Les deux secteurs ont fait l'objet d'un diagnostic écologique flash permettant d'identifier les enjeux écologiques propres à chacun. Ces diagnostics écologiques ont permis d'alimenter le dossier d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale à conclu à l'absence d'enjeu justifiant une évaluation environnementale.

2.2 Analyse écologique de chaque secteur

2.2.1 Le secteur des Vasselières

Extrait de l'avis :

> S'agissant de l'OAP du secteur de Vasselière, le projet prévoit le maintien à minima d'une trame à conserver au sud et à créer au nord. Peut-être que l'ambition aurait pu être plus grande en créant une réelle trame boisée et en apportant une réflexion tout autour de l'ilot.

L'objectif de cette OAP est bien de trouver l'équilibre entre la densification, qui s'inscrit dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience, et la préservation des éléments écologiques et paysagers au sein du tissu urbain, qui permettent notamment de répondre à des objectifs de résilience du territoire et d'adaptation au changement climatique.

Cette OAP répond à cet équilibre en permettant à la fois la densification du tissu urbain et la préservation de la trame végétale existante. De plus l'OAP inscrit une orientation quant au renforcement de cette trame végétale. Se fixer des objectifs plus importants en termes de trame végétal conduirait à ne plus pourvoir densifier les terrains et donc à la perte de l'équilibre.

2.2.2 Le secteur de Chantemerle

Extrait de l'avis

> Concernant l'OAP du secteur de Chantemerle, étonnamment, le boisement pourtant existant (cf. vue aérienne) n'est pas qualifié en tant que tel. Il semble s'agir d'un jeune boisement sans arbre remarquable.
> Sur la localisation de la zone tampon, son objectif est de créer un écran végétalisé vis-à-vis de l'activité de carrosserie. En revanche, l'impact sur les nuisances sonores nécessiterait une bande végétalisée d'une certaine largeur.
> Il convient de préciser également que cette localisation à l'est de la parcelle limite son intérêt vis-à-vis de l'ombrage qu'elle pourrait apporter aux futurs logements, alors que le maintien d'une bande végétalisée également sur la lisère ouest de la parcelle pourrait aussi avoir ce double rôle d'ombrage.

Le secteur de Chantermerle a fait l'objectif d'une expertise écologique flash concluant à l'absence d'enjeu majeur du boisement. Tout comme pour le secteur des Vasselières, il s'agit au travers de cette OAP de trouver l'équilibre entre la densification urbaine et la préservation des éléments verts au sein du tissu urbain. Il a donc été décidé ici de réduire le boisement sans concourir à sa disparition.

Concernant la réalisation d'une frange végétale à l'Est du site pour des raisons d'ombrage, les élus souhaitent modifier l'OAP en conséquence.



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

Création d'une haie d'essences locales sur la frange est permettant à la fois l'ombrage de l'opération mais aussi la préservation de l'avifaune

2.2.1 La question de la gestion des eaux pluviales de deux secteurs

Extrait de l'avis

> En outre, on constate que la gestion des eaux pluviales, enjeu majeur dans toute nouvelle opération d'urbanisation et artificialisation des sols, n'est pas véritablement intégrée à ces 2 OAP. Seule l'utilisation de matériaux perméables est préconisée. Il serait intéressant d'aller plus loin en déclinant les principes de la GIEP (gestion intégrée des eaux pluviales).

En conséquence de cette remarque, les OAP seront modifiées de la façon suivante :

- **Qualité urbaine, paysagère et environnementale (secteur Chantermerle)**

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.

La question de la gestion pluviale devra être posée, en favorisant une gestion intégrée, à ciel ouvert et un paysagement des systèmes de collecte.

- **Qualité urbaine, paysagère et environnementale (secteur des Vasselières)**

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.

La question de la gestion pluviale devra être posée, en favorisant une gestion intégrée, à ciel ouvert et un paysagement des systèmes de collecte.

Chapitre 3. L'avis du SCOT

L'avis du SCOT ne porte que sur la densification du secteur de Chantemerle.

Extrait de l'avis

Un enjeu floristique et faunistique modéré sur le site
L'étude des incidences de la révision allégée relève pages 48-49 un enjeu faunistique qualifié de « modéré » sur cette OAP, avec la présence d'espèces d'oiseaux protégées. Elle relève également un enjeu de conservation du site en tant que connectivité écologique liée à la trame verte du SCoT.

Le dossier de PLU indique « promouvoir des mesures en faveur du développement durable » page 7. Le SCoT prévoit quant à lui les mesures suivantes dans son document d'orientation et d'objectifs :
- Protéger la trame végétale structurante (p11)
- Prendre en compte les corridors écologiques dans tout projet d'aménagement (p16)
- Porter une attention particulière aux espaces de nature ordinaire (p16)
- Offrir « un maillage d'espaces de nature dans le tissu urbain et considérer les espaces publics comme une composante du projet permettant l'expression de la biodiversité » (p18)

Une fragilité juridique relative à la justification du PLU nécessitant d'adapter le projet et sa justification
Pour justifier la constructibilité de cet espace, le PLU évoque principalement le fait qu'il ne s'agit pas d'un élément identitaire du territoire.

Cependant, au-delà du caractère identitaire, la justification doit s'attacher à étudier les impacts environnementaux et suivre la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Par exemple, la commune peut étudier la possibilité de densifier la deuxième OAP Vasselière (en prévoyant par exemple du R+2), pour éviter au maximum d'impacter ce boisement. Concernant la réduction de l'impact si le projet se maintient, le PLU pourrait prévoir la conservation d'un maximum d'arbres sur les parcelles. Enfin, des mesures de compensations pourraient être prévues suite à la destruction de boisements.

Enfin, suite aux échanges oraux lors de la réunion du 7 janvier, la commune est invitée à étudier la protection des autres boisements dans son bourg, en étudiant par exemple la mise en place d'un espace boisé classé.

Pour éviter de fragiliser juridiquement le PLU en cours de révision allégée, la municipalité est ainsi invitée à adapter son projet et à renforcer la justification de l'OAP Chantemerle en étudiant les éléments ci-dessus.

Via la procédure de révision allégée du PLU, les élus souhaitent trouver l'équilibre entre la densification du tissu urbain afin de réduire la consommation d'ENAF, conformément à la Loi Climat et Résilience, et préserver la trame végétale du tissu urbain permettant des zones d'aération en réponse à la densification, la résilience et le changement climatique.

Concernant le secteur de Chantemerle, des expertises écologiques flash on permis de considérer des enjeux modérés du boisement existant pour l'avifaune. Cette expertise à permis de mettre en place des mesures de réduction concernant le boisement. Ainsi il est souhaité de conserver une partie du boisement dans l'opération afin de répondre à la fois à ces enjeux, mais aussi aux enjeux de continuité écologique.

Cela permet donc de préserver un espace boisé protégé au sein du tissu urbain existant, tout en sachant que la pression foncière sur ces terrains est importante au regard de la leur situation en plein cœur du tissu urbain, desservies par les réseaux, et leur proximité avec la gare.

Les élus ne souhaitent pas affirmer ce boisement au titre des espaces boisés n'estimant pas ce classement plus bénéfique que la préservation déjà existante.

La préservation des boisements a été interrogé dans le cadre de la révision générale du PLU aui a été approuvé en décembre 2019.

En conséquence de cet avis, la notice sera complétée comme tel :

3.1.1 Expertises des secteurs à densifier

Chapitre 4. 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**

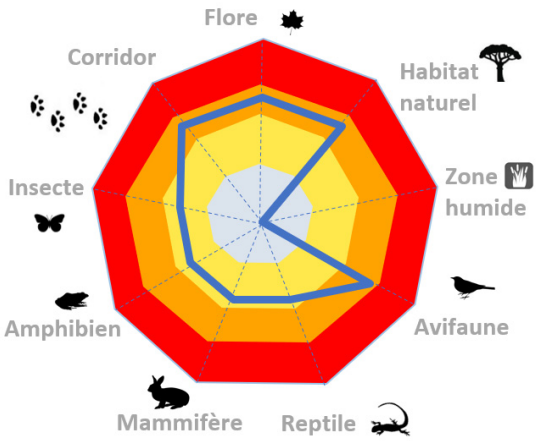
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **modérés** sur le secteur de Chantemerle. En effet, plusieurs espèces d'oiseaux communs protégées et patrimoniales en France ont 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**.



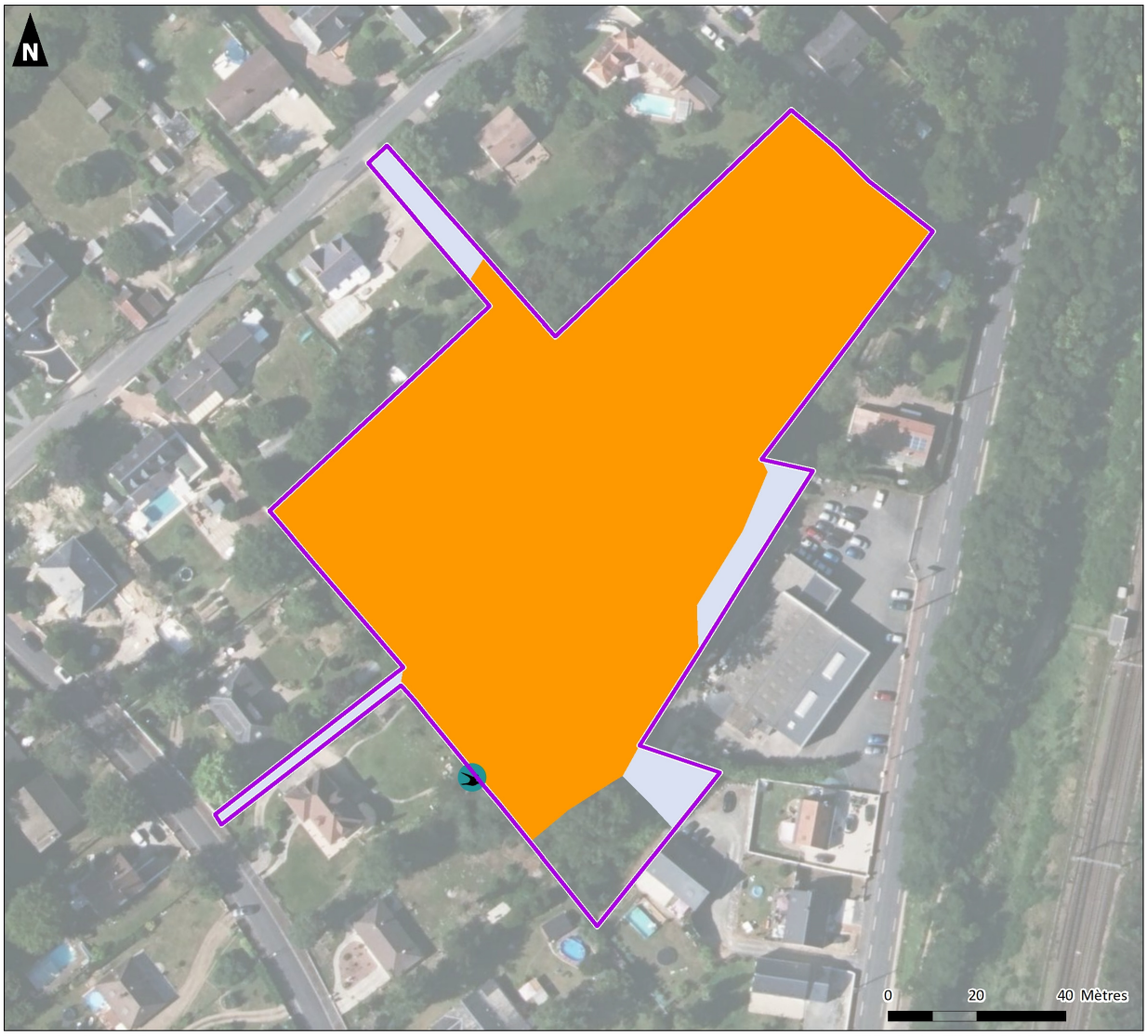
<u>Enjeu majeur du secteur :</u>

- 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.
- Adapter l'aménagement du site en favorisant le maintien de la biodiversité et d'éléments favorisant les continuités écologiques

Figure 2. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

Commune de Monts (37)
Plan Local d'Urbanisme
Volet écologique

Hiérarchisation des enjeux écologiques et localisation des espèces remarquables
Chantemerle



Sources données : auddice
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023
Copie et reproduction interdite

Commune de Monts
Expertise écologique

Espèces patrimoniales :

Verdier d'Europe

Niveau d'enjeu des entités géographiques

Très faible, négligeable à nul
Faible
Modéré
Fort
Très fort

Figure 3. Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Chantemerle »

En conséquence des enjeux modérés pour l'avifaune sur ce secteur, des mesures sont mises en place :

- La réduction du projet permettant de conserver une partie du boisement pour les oiseaux mais aussi pour les continuités écologiques ;
- La plantation d'une haie d'essences locales, favorables à l'avifaune locale sur la frange est du site.

Chapitre 5. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

L'avis de la CCI porte essentiellement sur la préservation du foncier à destination économique. Cet avis d'ordre général, est sans lien avec la procédure.

TOURAINE LE DÉPARTEMENT	**Révision allégée n°1 du PLU de Monts** Observations du Conseil départemental	*Le 06/01/2025*

La consultation porte sur plusieurs points :

- 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).
- La réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme; avec création d'une OAP sur le secteur de Chantemerle qui prévoit la conservation d'une partie de ce boisement, afin de participer à la continuité écologique nord-sud.

Observations du Département :

Le dossier et les 2 projets d'OAP ne semblent pas apporter de nouvelles données écologiques qui sont pourtant essentielles pour justifier des orientations prises. Le dossier conclue à l'absence d'impact sur les milieux naturels uniquement au regard des protections règlementaires (Natura 2000, etc.), l'analyse pourrait également porter sur les éléments propres au site.

S'agissant de l'OAP du secteur de Vasselière, le projet prévoit le maintien à minima d'une trame à conserver au sud et à créer au nord. Peut-être que l'ambition aurait pu être plus grande en créant une réelle trame boisée et en apportant une réflexion tout autour de l'ilot.

Concernant l'OAP du secteur de Chantemerle, étonnamment, le boisement pourtant existant (cf. vue aérienne) n'est pas qualifié en tant que tel. Il semble s'agir d'un jeune boisement sans arbre remarquable.
Sur la localisation de la zone tampon, son objectif est de créer un écran végétalisé vis-à-vis de l'activité de carrosserie. En revanche, l'impact sur les nuisances sonores nécessiterait une bande végétalisée d'une certaine largeur.
Il convient de préciser également que cette localisation à l'est de la parcelle limite son intérêt vis-à-vis de l'ombrage qu'elle pourrait apporter aux futurs logements, alors que le maintien d'une bande végétalisée également sur la lisère ouest de la parcelle pourrait aussi avoir ce double rôle d'ombrage.

En outre, on constate que la gestion des eaux pluviales, enjeu majeur dans toute nouvelle opération d'urbanisation et artificialisation des sols, n'est pas véritablement intégrée à ces 2 OAP. Seule l'utilisation de matériaux perméables est préconisée. Il serait intéressant d'aller plus loin en déclinant les principes de la GIEP (gestion intégrée des eaux pluviales).

Vous trouverez à toutes fins utiles des informations sur le GIEP sous les liens suivants :

https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home/bassin-loire-bretagne/enjeux-et-actions/eau-et-climat/une-solution--la-gestion-integree-des-eaux-pluviales.html

https://www.cerema.fr/fr/actualites/gestion-integree-eau-milieu-urbain-serie-fiches-du-cerema

PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE
Liberté
Égalité
Fraternité

Direction départementale des territoires

Affaire suivie par :
Anaïs DENIS
Service Urbanisme et démarche de territoires
Unité planification
Chargée d'études urbanisme
Tél. : 02.47.70.81.32
Courriel : anais.denis@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le 04 FEV. 2025

La directrice départementale des territoires

À

Monsieur le Maire de Monts
Mairie de Monts
2 rue Maurice Ravel
37260 MONTS

Objet : Plan Local d'Urbanisme - Avis sur la Révision Allégée n°1

Par délibération du 26 septembre 2023, le conseil municipal de Monts a lancé une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2019, dont le dossier a été réceptionné le 18 novembre 2024 par la préfecture d'Indre-et-Loire. Conformément aux dispositions de l'article L 153- 40 et du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

La révision allégée introduit la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Chantemerle (1,2 hectares) et de la Vasselière (1,7 hectares). Les deux OAP prévoient une densité de logements respectant les recommandations du SCoT de l'Agglomération Tourangelle pour les pôles-relais (20 logements à l'hectare). L'OAP de la Vasselière prévoit une densité de 25 logements à l'hectare, cet effort supplémentaire est en cohérence avec l'objectif de développer en priorité l'urbanisation mixte et dense dans les secteurs situés à proximité de neuf gares TER identifiées par le SCoT, dont celle de Monts.

Concernant la programmation, l'orientation du PADD portant sur le logement social devra être rappelée dans les OAP : « *de plus, le renforcement de la mixité sociale représente un enjeu actuel important. Ainsi, la commune de Monts se fixe un objectif minimum de 21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement* ». Il conviendra par ailleurs de prévoir dans cette part des logements de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à hauteur de 30 %, en cohérence avec la demande de logements locatifs sociaux .

Au regard de la densité imposée, les OAP devraient intégrer la notion de variation dans le parcellaire et décliner plus précisément la mixité des formes et des typologies de logement attendue sur ces deux secteurs (T1, T2,...).

Concernant le volet mobilité, la création d'un réseau dédié aux modes actifs a été déclinée dans les deux OAP : une attention particulière devra être portée sur la continuité de ces réseaux jusqu'à la gare SNCF afin d'en faciliter l'accès aux habitants de ces nouveaux quartiers.

Enfin les OAP devront être mises en perspective avec les objectifs de sobriété énergétique, en favorisant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés et la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle du quartier ou des bâtiments.

Il est à noter que depuis le 1er janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le géoportail national de l'urbanisme et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser les évolutions du PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de les téléverser et les publier sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme.

En conclusion, j'émets **deux réserves** à votre projet. La première quant à la prise en compte des remarques ci-dessus, qui devront être intégrées après l'enquête publique et avant l'approbation des évolutions du PLU, la seconde concernant la **fragilité juridique** de la procédure.

Comme rappelé lors de la réunion d'examen conjoint du 07/01/2025 la révision allégée est une procédure à **objet unique**, comme en témoigne la rédaction retenue dans l'article L.153-4 du code de l'urbanisme : « **a uniquement pour objet** ». En conséquence la révision allégée n°1, en contenant des ajustements du règlement écrit sans lien avec la création des OAP, présente une fragilité juridique.

Mes services sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

Pour la Directrice et par délégation,
La Cheffe du Service Urbanisme et
Démarches des Territoires

Myriam REBIAI

Outlook

TR: Consultation PPA - révision allégée n°1 PLU Monts

À partir de Amenagement <amenagement@monts.fr>
Date Jeu 15/05/2025 18:01
À Amenagement <amenagement@monts.fr>

Madame, Monsieur,

Suite à la réunion en mairie de Monts du 7 janvier, vous trouverez ci-dessous des points techniques destinés à faciliter la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle. Ces éléments d'informations ne préjugent pas de l'avis du SMAT, le sujet n'ayant pas été traité en comité syndical.

Contexte
Le document en cours de révision allégée prévoit la réduction en taille d'un espace boisé protégé, en indiquant qu'il « n'est pas considéré comme un élément identitaire du territoire » (p6). Il s'agit d'un boisement d'environ 1100m² situé dans l'OAP intitulée « Chantemerle ». Cette OAP prévoit des logements intermédiaires et collectifs (R+1+combles), pour une densité d'environ 23 logements à l'hectare. Les points soulevés portent sur cette OAP, les autres changements n'appelant pas de remarques.

Un enjeu floristique et faunistique modéré sur le site
L'étude des incidences de la révision allégée relève pages 48-49 un enjeu faunistique qualifié de « modéré » sur cette OAP, avec la présence d'espèces d'oiseaux protégées. Elle relève également un enjeu de conservation du site en tant que connectivité écologique liée à la trame verte du SCoT.

Le dossier de PLU indique « promouvoir des mesures en faveur du développement durable » page 7. Le SCoT prévoit quant à lui les mesures suivantes dans son document d'orientation et d'objectifs :

- Protéger la trame végétale structurante (p11)
- Prendre en compte les corridors écologiques dans tout projet d'aménagement (p16)
- Porter une attention particulière aux espaces de nature ordinaire (p16)
- Offrir « un maillage d'espaces de nature dans le tissu urbain et considérer les espaces publics comme une composante du projet permettant l'expression de la biodiversité » (p18)

Une fragilité juridique relative à la justification du PLU nécessitant d'adapter le projet et sa justification
Pour justifier la constructibilité de cet espace, le PLU évoque principalement le fait qu'il ne s'agit pas d'un élément identitaire du territoire.

Cependant, au-delà du caractère identitaire, la justification doit s'attacher à étudier les impacts environnementaux et suivre la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Par exemple, la commune peut étudier la possibilité de densifier la deuxième OAP Vasselière (en prévoyant par exemple du R+2), pour éviter au maximum d'impacter ce boisement. Concernant la réduction de l'impact si le projet se maintient, le PLU pourrait prévoir la conservation d'un maximum d'arbres sur les parcelles. Enfin, des mesures de compensations pourraient être prévues suite à la destruction de boisements.

Enfin, suite aux échanges oraux lors de la réunion du 7 janvier, la commune est invitée à étudier la protection des autres boisements dans son bourg, en étudiant par exemple la mise en place d'un espace boisé classé.

Pour éviter de fragiliser juridiquement le PLU en cours de révision allégée, la municipalité est ainsi invitée à adapter son projet et à renforcer la justification de l'OAP Chantemerle en étudiant les éléments ci-dessus.

Respectueusement,

Raphaël SICOT
Chargé de planification SCoT
Tel : 07 70 26 53 51
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
60 avenue Marcel DASSAULT
CS 30651- 37206 TOURS CEDEX 3
https://www.scot-agglotours.fr/

CCI TOURAINE
1er ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

Tours, le 18 novembre 2024

25 NOV. 2024

VILLE DE MONTS
Monsieur Le Maire
2, rue Maurice Ravel
37260 MONTS

Direction Générale

PhR/FBr/NP-241118

Objet : Commentaires CCI Touraine projet de révision allégée du PLU de Monts

Monsieur le Maire,

Vous nous avez informé du projet de la révision allégée du PLU de la commune de Monts.

Cette démarche est l'occasion pour nous de réaffirmer les principes d'aménagement et d'utilisation du foncier que nous défendons à l'échelle locale et plus largement au niveau de notre réseau national.

→ Préserver le foncier dédié aux activités économiques et notamment industrielles :
Il est en effet fréquent de constater que l'ouverture à la mixité de « destination » dans les documents d'urbanisme se fait souvent au bénéfice du logement et donc à court ou moyen terme au détriment des activités de production.
En ces temps de forte volonté de réindustrialisation de notre pays, il nous semble fondamental de protéger le foncier productif existant.

→ Favoriser le traitement et la requalification des friches :
Les enjeux de sobriété foncière, notamment affichés dans la loi ZAN doivent nous inciter tout naturellement à faciliter la restructuration des anciens sites industriels pour des usages similaires.

→ Favoriser, sur les zones d'activité stratégiques, la maitrise du foncier économique sur le long terme par les pouvoirs publics :
Même si le foncier est aussi un patrimoine d'entreprise, il nous semble logique que les pouvoirs publics puissent, sur les zones stratégiques, en conserver la maitrise sur le long terme afin d'en garantir la destination économique. Des outils « équilibrés » existent pour cela, notamment les baux emphytéotiques ou baux à construction.

.../...

02 47 47 20 00
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DE TOURAINE
1 rue Schiller - BP 80415 - 37204 Tours Cedex 3
www.touraine.cci.fr

→ Favoriser la densification sur les zones d'activités existantes :
Toujours dans un objectif d'optimisation du foncier, il nous apparait souhaitable de faire évoluer les règlements pour faciliter la densification des m² d'activité notamment en vertical.

Nous sommes bien sûr à votre disposition pour tout complément ou toute précisions sur ces sujets ô combien importants pour notre territoire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Président,

Philippe ROUSSY

1 rue Schiller - BP 80415 - 37204 Tours Cedex 3
Tel : 02 47 47 20 00 www.touraine.cci.fr

Amenagement

De: Isabelle HALLOIN BERTRAND <isabelle.halloin@cda37.fr>
Envoyé: lundi 6 janvier 2025 16:53
À: Amenagement
Cc: Severine ROLLAND
Objet: examen conjoint 7 janvier

bonjour,

retenue par d'autres obligations, je ne pourrai me rendre disponible pour la réunion d'examen conjoint prévue le 7 janvier 10H à l'Hôtel de ville de Monts.
L'examen des pièces disponibles en téléchargement ne nous amène à formuler qu'une seule remarque.
Ainsi, il pourrait être utilement rappelé qu'en vertu du R 421-2, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de formalités au titre du code de l'urbanisme.

cordialement,

Isabelle HALLOIN-BERTRAND
Conseillère Environnement - Urbanisme
Pôle Environnement
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 Chambray-Lès-Tours Cedex
06 45 25 62 45

indre-et-loire.chambagri.fr

Commune de

MONTS

Révision allégée n°1 du PLU

ACTES ADMINISTRATIFS

&

JUSTIFICATIFS DES MESURES DE PUBLICITÉ

Envoyé en préfecture le 28/09/2023
Reçu en préfecture le 28/09/2023
Publié le 28/09/2023
ID : 037-213701592-20230926-20230802-DE

VILLE DE Monts

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal

Séance du 26 septembre 2023

N° 2023.08.02

Objet : URBANISME – Prescription de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition des modalités de concertation du public

Date de Convocation

Le 20 septembre 2023

Nombre de conseillers

En exercice : 24
Présents : 20
Représentés : 03
Votants : 23

Le vingt-six septembre deux mille vingt-trois, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le vingt septembre deux mille vingt-trois, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

Etaient présents :
M. Laurent RICHARD, Maire,
Mme Guylène BIGOT, M. Pierre LATOURRETTE, Mme Sandrine PERROUD, Mme Katia PREVOST, M. Alain JAOUEN, Mme Bénédicte BEYENS, Maires-adjoints,
M. Daniel BATARD, M. Eric HENNEGUELLE, M. Philippe BEAUVAIS, M. Alain BARON, M. Frédéric GRILLET, M. Alain SALMON, Mme Béatrice ODINK, Mme Martine DELIGEON, M. Dominique GALLOT, Mme Dominique BOSA, Mme Katia CHAUVET, Mme Silvia GOHIER-VALERIOT, M. Hervé CALAS, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :
Mme Sophie RANDUINEAU à Mme Guylène BIGOT,
Mme Christelle ROMEO à Mme Katia PREVOST,
Mme Karine WITTMANN-TENEZE à Mme Béatrice ODINK.

Absente excusée : Mme Cécile CHEMINEAU

Secrétaire de séance : Mme Katia PREVOST

Monsieur le Maire expose le fait que la commune souhaite engager une procédure d'évolution de son plan local d'urbanisme.

Il présente les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme :

- La suppression d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le secteur de Chantemerle pour en permettre la densification ;
- La réécriture de certaines dispositions du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;
- La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de densification de Chantemerle et Vasselière ainsi que la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques) ;

Monsieur le Maire rappelle qu'en vertu de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme « lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

Envoyé en préfecture le 28/09/2023
Reçu en préfecture le 28/09/2023
Publié le 28/09/2023
ID : 037-213701592-20230926-20230802-DE

Conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire propose de retenir les modalités de concertation suivantes :

- De mettre le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie de MONTS aux heures d'ouvertures habituelles, pour une durée d'un mois, du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 inclus ;
- D'ouvrir un registre en mairie de MONTS permettant au public de consigner ses observations sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS. Il sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de la mise à disposition ;
- De porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition, au moins huit jours avant le début de celle-ci. Cet avis fera l'objet d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un affichage à la Mairie de MONTS et sur le site internet de la Commune durant 1 mois ;

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en tirera le bilan.

Monsieur le Maire précise qu'un examen conjoint des personnes publiques associées aura lieu avant l'ouverture de l'enquête publique.

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-3, L.153-34 et R.153-12 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2019, modifié par modification simplifiée le 17/11/2020 et modifié le 18/05/2021 ;

Considérant que la révision ayant seulement pour objet de supprimer une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sans qu'il soit porté atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durable, la commune peut recourir à la procédure de révision allégée organisée aux articles L.153-34 et R.153-12 du Code de l'urbanisme ;

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, décide, par 14 voix pour, 3 voix contre et 6 abstentions,

- **De prescrire** la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

- **De préciser** que les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme sont :
  - La suppression d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le secteur de Chantemerle pour en permettre la densification ;
  - La réécriture de certaines règles du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;
  - La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de densification de Chantemerle et Vasselière et la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques) ;

- **De définir** les modalités de la concertation suivantes :
  - De mettre le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie de MONTS aux heures d'ouvertures habituelles, pour une durée d'un mois, du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 inclus ;
  - D'ouvrir un registre en mairie de MONTS permettant au public de consigner ses observations sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de MONTS. Il sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de la mise à disposition ;

Envoyé en préfecture le 28/09/2023
Reçu en préfecture le 28/09/2023
Publié le 28/09/2023
ID : 037-213701592-20230926-20230802-DE

- De porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition, au moins huit jours avant le début de celle-ci. Cet avis fera l'objet d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un affichage à Mairie de MONTS et sur le site internet de la Commune durant 1 mois ;

- **De dire** que la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ;

- **De dire** que la présente délibération fera l'objet de mesures de publicité inscrites à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme ;

- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,
Katia PREVOST

Le Maire,
Laurent RICHARD

MAIRIE DE MONTS
37260 (Indre-et-Loire)

Envoyé en préfecture le 02/10/2024
Reçu en préfecture le 02/10/2024
Publié le 02/10/2024
ID : 037-213701592-20240924-20240704-DE

VILLE DE Monts

Extrait du registre des délibérations
du Conseil Municipal

Séance du 24 septembre 2024

N° 2024.07.04
Objet : URBANISME – Arrêt de projet de la révision allégée du plan local d'urbanisme et bilan de la concertation

Date de Convocation

Le 18 septembre 2024

Nombre de conseillers

En exercice : 23
Présents : 16
Représentés : 05

Votants : 21

Le vingt-quatre septembre deux mille vingt-quatre, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le dix-huit septembre deux mille vingt-quatre, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

Etaient présents :
M. Laurent RICHARD, Maire,
Mme Guylène BIGOT, M. Pierre LATOURRETTE, Mme Sandrine PERROUD, Mme Katia PREVOST, M. Alain JAOUEN, Mme Bénédicte BEYENS, Maires-adjoints,
M. Daniel BATARD, M. Eric HENNEGUELLE, M. Philippe BEAUVAIS, M. Alain BARON, M. Frédéric GRILLET, Mme Béatrice ODINK, Mme Martine DELIGEON,
Mme Christelle ROMEO, M. Hervé CALAS, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :
M. Alain SALMON à Mme Guylène BIGOT,
Mme Sophie RANDUINEAU à M. Eric HENNEGUELLE,
M. Dominique GALLOT à Mme Martine DELIGEON,
Mme Cécile LE TELLIER à M. Laurent RICHARD,
Mme Karine WITTMANN-TENEZE à Mme Béatrice ODINK

Absents excusés : Mme Katia CHAUVET et Mme Silvia GOHIER-VALERIOT.

Secrétaire de séance : Mme Katia PREVOST

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision allégée du PLU :

- La création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs de densification de Chantermerle et Vasselière ainsi que la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques),
- La suppression d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le secteur de Chantemerle pour en permettre la densification ;
- La réécriture de certaines dispositions du règlement écrit afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets.

Monsieur le Maire rappelle également les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre conformément à la délibération n°2023.08.02 en date du 26 septembre 2023 :

- Mettre le projet de révision allégée n°1 du PLU de Monts et l'exposé des motifs à disposition du public en mairie de Monts aux heures d'ouvertures habituelles, pour une durée d'un mois, du 16 octobre 2023 au 16 novembre 2023 inclus,
- D'ouvrir un registre en mairie de Monts permettant au public de consigner ses observations sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Monts. Il sera tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie, pendant toute la durée de la mise à disposition,

Envoyé en préfecture le 02/10/2024
Reçu en préfecture le 02/10/2024
Publié le 02/10/2024
ID : 037-213701592-20240924-20240704-DE

- De porter à la connaissance du public un avis précisant les modalités de la mise à disposition, au moins huit jours avant le début de celle-ci. Cet avis fera l'objet d'une mention insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un affichage à la Mairie de Monts et sur le site internet de la commune durant 1 mois.

Monsieur le Maire souligne qu'aucune remarque n'a été formulée durant la concertation publique.

Le dossier a été soumis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la Région Centre-Val de Loire le 15 mars 2024. La MRAE a répondu à cette demande le 3 mai 2024, dispensant la procédure d'une évaluation environnementale. Cet avis est joint en annexe de cette présente délibération.

Monsieur le Maire présente ensuite aux élus le bilan de cette concertation qui est vierge de toute remarque, les principales évolutions que contient le projet de plan local d'urbanisme :

- L'évolution du règlement écrit,
- L'évolution du règlement graphique réduisant la prescription graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur le secteur de Chantemerle et ajoutant des prescriptions graphiques en application de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme pour traduire les deux OAP réalisées sur les secteurs de Chantemerle et Vasselière,
- L'ajout de deux OAP sur les secteurs de Chantemerle et Vasselière au document des OAP du PLU en vigueur.

Monsieur le Maire précise que conformément à l'article L.153-54 du Code de l'urbanisme, le projet de révision allégée du PLU arrêté fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme. Cet examen conjoint sera réalisé avant l'enquête publique.

Vu le code général des collectivités territoriales (CGCT) et notamment son article L.2121-29 indiquant que le Conseil Municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-34 et R.153-12. ;

Vu la délibération du conseil municipal n°2023.08.02 en date du 26 septembre 2023 prescrivant la révision allégée du plan local d'urbanisme et fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été formulée durant la concertation publique ;

Considérant l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) de la Région Centre-Val de Loire en date du 3 mai 2024, dispensant la procédure d'une évaluation environnementale, annexé à la délibération ;

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré, décide, par 16 voix pour et 5 abstentions,

- **De tirer** un bilan favorable de la concertation en raison de l'absence de remarques ;
- **D'arrêter** le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **De soumettre** pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;
- **De dire** que la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie conformément à l'article R.153-3 du code de l'urbanisme. Elle sera également transmise au préfet.

Envoyé en préfecture le 02/10/2024
Reçu en préfecture le 02/10/2024
Publié le 02/10/2024
ID : 037-213701592-20240924-20240704-DE

- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Pour extrait conforme,

La secrétaire de séance,
Katia PREVOST

Le Maire,
Laurent RICHARD

MAIRIE DE MONTS
37260 (Indre-et-Loire)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

28/04/2025

N° E25000063 /45

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

Le président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

Vu, enregistrée le 17/04/2025, la lettre par laquelle le Maire de la Commune de MONTS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTS (Indre-et-Loire) ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2024 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à Monsieur Denis LACASSAGNE, vice-président, délégué aux enquêtes publiques, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

Article 1er : Monsieur Pascal RIBEAUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : Monsieur Olivier ALLEZARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au Maire de la Commune de MONTS, à Monsieur Pascal RIBEAUX et à Monsieur Olivier ALLEZARD.

Le président délégué,

Denis LACASSAGNE

Envoyé en préfecture le 16/05/2025
Reçu en préfecture le 16/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 037-213701592-20250516-202509P-AR

ARRÊTÉ DU MAIRE

N°2025-09P

Objet : Prescription de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts.

Le Maire de la Commune de MONTS,

Vu les articles L. 153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre 1er ;

Vu la délibération n° 2019.10.01 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la délibération n° 2020.08.04 du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la délibération n°2021.07.01 du Conseil Municipal en date du 18 mai 2021 approuvant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la délibération n°2023.08.02 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la décision du Tribunal Administratif d'ORLEANS en date du 28 avril 2025 désignant Monsieur Pascal RIBEAUX, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Olivier ALLEZARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu le dossier du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

ARRÊTE

Article 1
Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS, du mardi 10 juin 2025 à 8h30 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.
Le siège de l'enquête est fixé en mairie de MONTS, 2 rue Maurice RAVEL.

Article 2
Monsieur Pascal RIBEAUX, Officier supérieur de l'armée de l'air en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif d'ORLEANS.

Article 3
Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de MONTS pendant

Envoyé en préfecture le 16/05/2025
Reçu en préfecture le 16/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 037-213701592-20250516-202509P-AR

la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie : les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Commune de MONTS à l'adresse suivante : https://monts.fr/fr/

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner le cas échéant ses observations, ses propositions et ses contrepropositions au plus tard jusqu'au 10 juillet 2025 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête publique mis à disposition en Mairie de MONTS.
- Par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@monts.fr
- Par voie postale à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur
Mairie de MONTS
2 rue Maurice RAVEL
37260 MONTS

Article 4
En vue de recueillir les observations orales et écrites du public, le Commissaire enquêteur tiendra ses permanences en Mairie de MONTS le :

- Mardi 10 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Mardi 17 juin 2025 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Article 5
L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier et pourra donc être consultés dans les mêmes conditions.

Article 6
A l'expiration du délai de l'enquête fixé à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans les huit jours après la clôture de l'enquête, il communiquera à la Commune de MONTS, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Commune de MONTS disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre à la Mairie de MONTS ainsi qu'au tribunal administratif d'ORLEANS son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de MONTS pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Ils seront également tenus à la disposition du public sur le site internet de la Commune de MONTS pendant un an.

Article 7
A l'issue de la présente enquête publique, le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur devra être approuvé par le Conseil Municipal.

Envoyé en préfecture le 16/05/2025
Reçu en préfecture le 16/05/2025
Publié le 19/05/2025
ID : 037-213701592-20250516-202509P-AR

Article 8
L'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête publique peuvent être consultées est la suivante : https://monts.fr/fr/

Article 9
Des informations sur le dossier de révision allégée n°1 du PLU peuvent être demandées auprès du service Aménagement et Urbanisme de la Mairie de MONTS, par courrier électronique à amenagement@monts.fr ou par téléphone au 02 47 34 11 80. Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de MONTS dès l'ouverture de l'enquête publique.

Article 10
Un avis au public sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département d'Indre-et-Loire.
Quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par affichage numérique à la Mairie de MONTS, sur les lieux d'affichage légal, à proximité des lieux concernés par la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, et sur le site internet de la Commune.

Article 11
Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Article 12
Madame la Directrice Générale des Services de la Ville de MONTS est chargé de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à :
- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Indre-et-Loire.
- Monsieur le Commissaire enquêteur.

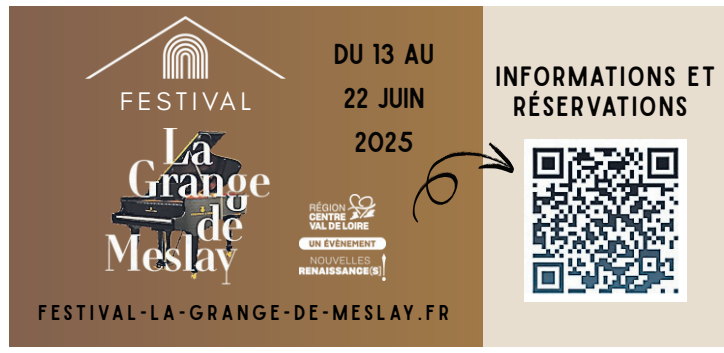
Fait à MONTS,



CHÂTEAU-RENAULT

Dix-huit ans de réclusion pour le meurtre de Dylan

PAGE 4



la Nouvelle République
lanouvellerepublique.fr
Vendredi 23 mai 2025
Indre-et-Loire
1,50 € n° 24547

Notre vidéo...

L'intelligence artificielle au château de Bridoré

sur lanr.fr

Un hélitreuillage au-dessus d'Amboise

PAGE 19



La dernière phase du chantier du rempart du château va débuter par l'acheminement d'une pièce par hélicoptère. (Photo archives NR, Julien Pruvost)

INDRE-ET-LOIRE

Deux ministres pour valoriser l'e-commerce

PAGE 3



(Photo NR, J. P.)

TOURS

Dépression : un nouvel outil au CHU

PAGE 2

JOUÉ-LÈS-TOURS

Le fournil du Val de Loire mis en vente

PAGE 13

BASKET

Play-offs de N1 : Tours dos au mur à Challans

PAGE 31

LA SECONDE GUERRE MONDIALE
en 80 photos historiques



Seulement 7,90 € + Frais de port de 1 €
100 pages

Plongez au cœur de l'histoire de la seconde guerre ...

Les moments-clés du conflit illustrés par des photos d'archives soigneusement sélectionnées.

la Nouvelle République Centre Presse

Format 230 x 300 mm

BON DE COMMANDE

☐ OUI, je souhaite profiter de l'offre spéciale et commander _____ exemplaires de « Le seconde guerre mondiale en 80 photos » au prix unitaire de 7,90 € + 1,00 € de frais de port = 8,90 € soit un total _____ € TTC seulement !

Nom _____ Prénom _____

Adresse _____

_____ Code postal |_|_|_|_|_|

Ville _____ Tél |_|_|_|_|_|_|_|_|_|_|

Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de NRCO à La Nouvelle République - **La seconde guerre mondiale** - 232, avenue de Grammont - 37048 Tours cedex 1.
Renseignements : 02 47 31 70 00. Offre valable dans la limite des stocks disponibles jusqu'au 10/07/2025 en France métropolitaine. Livraison sous 2 semaines à réception du règlement

la Nouvelle République Centre Presse

Je déclare avoir pris connaissance des conditions générales de vente sur le site www.lanouvellerepublique.fr ou par simple demande écrite à La Nouvelle République, 232, av. de Grammont, 37048 Tours Cedex 1. Vous pouvez être amenés à recevoir par notre intermédiaire d'autres offres commerciales de tiers. Si vous le souhaitez, il suffit de cocher la case ci-contre ☐ Offre valable en France métropolitaine jusqu'au 10/07/2025 dans la limite des stocks disponibles. Vous avez le droit de vous rétracter du présent contrat, sans donner de motifs, dans un délai de quatorze jours. Ce délai expire 14 jours après le jour de réception du produit. Pour exercer ce droit, vous devez notifier votre décision en l'adressant à La Nouvelle République du Centre Ouest et au moyen d'une déclaration dénuée d'ambiguïté et ce, avant l'expiration du délai de rétractation. Vous pouvez également utiliser le formulaire de rétractation prévu dans nos conditions générales en vente disponibles sur le site www.lanouvellerepublique.fr ou par simple demande écrite à La Nouvelle République. En cas de rétractation, vous devez renvoyer ou rendre le bien à l'adresse indiquée ci-après, et au plus tard 14 jours après nous avoir communiqué votre décision de rétractation. Vous devez prendre en charge les frais directs de renvoi du bien. La Nouvelle République du Centre Ouest, Société Anonyme à Directoire et Conseil de surveillance, siège social à Tours, 232, av. de Grammont, RCS Tours B,584800122 / N° de TVA intracommunautaire FR81584800122.

R 27666 - 0523 - 1,50 € 37

légales et officielles

Pour publier vos annonces légales et avis de marchés publics dans la Nouvelle République, NRD, Centre Presse et autres presses habilitées :

E-mail : **aof@nr-communication.fr -** Tél : **02 47 60 62 10**
NR Communication - 26, rue Alfred-de-Musset
BP 81228 – 37012 Tours Cedex 1

****

Pour saisir ou consulter une annonce légale : **www.nr-legales.com**
Pour consulter un avis de marchés publics : **www.pro-marchespublics.com**

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Marchés publics sup. à 90 000 Euros

Commune de Montbazon

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Commune de Montbazon, 11, place André-Delaunay, 37250 Montbazon, tél. 02.47.26.01.30, mail : mairie@ville-montbazon.fr

Objet : réhabilitation du restaurant scolaire Guillaume-Louis ; réf. MP 2025-02T.

Lot n° 10 : CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE
Lot n° 12 : ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTÉRIEUR

Marché à procédure adaptée.

Critères d'attribution, au regard des critères pondérés suivants : rapport qualité prix 60% ; valeur technique 40 %.

Renseignements administratifs et techniques : auprès du pouvoir adjudicateur.

Dépôt de plis : auprès du pouvoir adjudicateur.

Date limite de remise des plis : 06/06/2025, 12h00.

Avis intégral, DCE, correspondances et dépôt dématérialisé : https://webmarche.solaere.recia.fr

Ville de Tours

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

SIRET 2130261600011, 37926 Tours Cedex 9.

Groupement de commandes : non.

Section 2 : communication.

Lien vers le profil d'acheteur : https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/index.jsp

Identifiant interne de la consultation : DCE_25M025.

Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.

Nom du contact : service commande publique.

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.

Conditions de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve : formulaire DC1, comprenant la déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner.
Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve : formulaire DC2, comprenant la déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet du contrat, réalisées au cours des trois derniers exercices disponibles.
Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve : déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ; liste des principales prestations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire. Elles sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration du candidat.

Technique d'achat : sans objet.

Date et heure limite de réception des plis : 18 juin 2025 à 12h00.

Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.

Réduction du nombre de candidats : oui.

Nombre maximum de candidats : 4.

Possibilité d'attribution sans négociation : oui.

L'acheteur exige la présentation de variantes : non.

En cas de réduction, critères de sélection des candidats admis à présenter une offre : cf. RC article 7.3.

Intitulé du marché : mission d'étude d'actualisation du schéma directeur immobilier énergétique de la ville de Tours.

CPV principal.

Descripteur principal : 70000000.

Type de marché : services.

Description succincte du marché : la présente consultation concerne la réalisation d'une mission d'étude d'actualisation du schéma directeur immobilier énergétique (SDIE) de la ville de Tours.

Lieu principal d'exécution du marché : territoire et / ou patrimoine de la ville de Tours.

La consultation comporte des tranches : oui.

La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.

Marché alloti : non.

Visite obligatoire : non.

Date d'envoi du présent avis : 20/05/2025.

Commune de Vallères

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

M. Jean-Luc CADIOU - Maire - 1, place de la Mairie - 37190 VALLÈRES - Mèl : secretariat@mairiedevalleres.fr - Tél. 02.47.45.45.44 - Fax : 02.47.45.48.47.

SIRET : 21370264000011

Groupement de commandes : non.

L'avis implique un marché public.

Objet : prestations de nettoyage des locaux et de la vitrerie des bâtiments communaux: école, mairie et salle polyvalente.

Type de marché : services.

Procédure : procédure adaptée ouverte.

Technique d'achat : sans objet.

Lieu d'exécution : 37190 VALLÈRES.

Durée : 48 mois.

Classification CPV : principale 90911000 services de nettoyage de logements, de bâtiments et de vitres.

Forme du marché : prestation divisée en lots : non.

Les variantes sont exigées : non.

Conditions de participation.

Critères : renvoi au R.C.

Marché réservé : non.

Réduction du nombre de candidats : non.

La consultation comporte des tranches : non.

Possibilité d'attribution sans négociation : oui.

Visite obligatoire : oui.

Se référer au RC.

Critères d'attribution : offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif).

Renseignements d'ordre administratifs : auprès du pouvoir adjudicateur (www.pro-marchespublics.com)

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.

Dépôt dématérialisé : activé.

Présentation des offres par catalogue électronique : interdite.

Remise des offres : 13 juin 2025, à 16 h au plus tard.

Langues pouvant être utilisées dans l'offre ou la candidature : français.

Envoi à la publication le : 20 mai 2025.

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur http://www.pro-marchespublics.com

Ville de Tours

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

SIRET : 2130261600011.

37926 Tours Cedex 9.

Groupement de commandes : non.

Lien vers le profil d'acheteur : https://www.achatpublic.com/sdm/ent/gen/index.jsp

Identifiant interne de la consultation : DCE_25M022.

Intégralité des documents sur le profil d'acheteur : oui.

Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.

Nom du contact : service commande publique.

Type de procédure : procédure adaptée ouverte.

Conditions de participation : aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve : formulaire DC1, comprenant la déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner.

Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve : formulaire DC2, comprenant la déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet du contrat, réalisées au cours des trois derniers exercices disponibles.

Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve : liste des principales prestations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire. Elles sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration du candidat. Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années.

Technique d'achat : accord-cadre.

Date et heure limite de réception des plis : 13 juin 2025 à 12 h 00.

Présentation des offres par catalogue électronique : autorisée.

Réduction du nombre de candidats : non.

Possibilité d'attribution sans négociation : oui.

L'acheteur exige la présentation de variantes : non.

Identification des catégories d'acheteurs intervenant (si accord-cadre) : ville de Tours.

Intitulé du marché : cartes péage station service parking.

CPV principal : 30163100.

Type de marché : fournitures.

Description succincte du marché : cartes péage station service parking.

Lieu principal d'exécution du marché : ensemble du territoire National.

La consultation comporte des tranches : non.

La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.

Marché alloti : non.

Visite obligatoire : non.

Date d'envoi du présent avis : 21/05/2025.

Avis d'attribution

Communauté de Communes Loches Sud Touraine

AVIS D'ATTRIBUTION

M. Gérard HENAULT - Président - 12, avenue de la Liberté - 37600 LOCHES - Mèl : florence.magnol@lochessudtouraine.com - Web : http://www.pro-marchespublics.com - Tél. 02.47.91.93.91.

SIRET : 20007158700014

Objet : entretien des espaces verts communautaires 2025/2027.

Référence acheteur : 2025/4/3/01/01/00/00

Nature du marché : services.

Procédure ouverte.

Classification CPV : principale 77310000 réalisation et entretien d'espaces verts.

Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1 - greffe.ta-orleans@juradm.fr - Téléphone : 02.38.77.59.00 - Fax : 02.38.53.85.16.

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1 - greffe.ta-orleans@juradm.fr - Téléphone : 02.38.77.59.00 - Fax : 02.38.53.85.16.

Attribution du marché.

Valeur totale du marché (hors TVA) : 861 496 €.

Lot n° 1 : SECTEUR NORD - ENTRETIEN DES ESPACES VERTS DES SITES ÉCONOMIQUES ET DES DÉCHETTERIES
Date d'attribution : 10 avril 2025
Marché n° : 2025/4/3/01/01/00/
IDVERDE - 57, rue des Coudrières - 37250 VEIGNÉ
Montant HT : 276 787,00 €
Le titulaire est une PME : non

Lot n° 2 : SECTEUR EST/NORD-EST - ENTRETIEN DES ESPACES VERTS DES SITES ÉCONOMIQUES ET DES DÉCHETTERIES
Date d'attribution : 10 avril 2025
Marché n° : 2025/4/3/01/02/00/
Association départementale des amis et parents d'enfants inadaptés
13, route de Vauzelles - 37600 LOCHES
Montant HT : 103 622,00 €
Le titulaire est une PME : non.

Lot n° 3 : SECTEUR SUD - ENTRETIEN DES ESPACES VERTS DES SITES ÉCONOMIQUES, ADMINISTRATIFS ET DES DÉCHETTERIES
Date d'attribution : 10 avril 2025
Marché n° : 2025/4/3/01/03/00/
IDVERDE - 57, rue des Coudrières - 37250 VEIGNÉ
Montant HT : 242 008,00 €
Le titulaire est une PME : non.

Lot n° 4 : ENTRETIEN DES ESPACES VERTS DES SITES ÉCONOMIQUES ET ADMINISTRATIFS SITES ISOLÉS
Date d'attribution : 10 avril 2025
Marché n° : 2025/4/3/01/04/00/
Association départementale des amis et parents d'enfants inadaptés
13, route de Vauzelles - 37600 LOCHES
Montant HT : 49 528,00 €
Le titulaire est une PME : non.

Lot n° 5 : ENTRETIEN DES ESPACES VERTS DES SITES EAUX ET ASSAINISSEMENTS
Date d'attribution : 10 avril 2025
Marché n° : 2025/4/3/01/05/00/
Organisation chantier insertion Solidair
28, rue d'Espagne - 37600 LOCHES
Montant HT : 101 270,00 €
Le titulaire est une PME : non.

Lot n° 6 : ENTRETIEN DE LA VOIE VERTE DESCARTES/TOURNON-SAINT-PIERRE
Date d'attribution : 10 avril 2025
Marché n° : 2025/4/3/01/06/00/
SARL Ets. Graveleau
lieu dit « Le Jeu » 86220 INGRANDES
Montant HT : 237 268,00 €
Le titulaire est une PME : non.

Envoi le 20 mai 2025 à la publication.

Pour retrouver cet avis intégral, allez sur http://www.pro-marchespublics.com



Communauté de Communes Loches Sud Touraine

AVIS D'ATTRIBUTION

M. Gérard HENAULT - Président - 12, avenue de la Liberté - 37600 LOCHES - Mèl : florence.magnol@lochessudtouraine.com - Web : http://www.pro-marchespublics.com - Tél. 02.47.91.93.91.

SIRET : 20007158700014

Objet : marché de maîtrise d'œuvre pour le réaménagement et l'extension de l'ALSH et de la crèche à Manthelan (37).

Référence acheteur : 2024/4/4/94

Nature du marché : services.

Procédure ouverte.

Classification CPV : principale 71221000 services d'architecte pour les bâtiments.

Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1 - greffe.ta-orleans@juradm.fr - Téléphone : 02.38.77.59.00 - Fax : 02.38.53.85.16.

Service auprès duquel des renseignements peuvent être obtenus concernant l'introduction des recours : Tribunal administratif d'Orléans - 28, rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans Cedex 1 - greffe.ta-orleans@juradm.fr - Téléphone : 02.38.77.59.00 - Fax : 02.38.53.85.16.

Attribution du marché.

Valeur totale du marché (hors TVA) : 205 535 €

Date d'attribution : 15 avril 2025.

Marché n° : 2024/4/4/94 - C+O LOIRE ARCHITECTES - 95, rue Deslandes, 37000 TOURS

Montant HT : 205 535 €.

Le titulaire est une PME : non.

Envoi le 20/05/25 à la publication.

Pour retrouver cet avis intégral, allez sur http://www.pro-marchespublics.com

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts

Par arrêté n°2025.09P du 16/05/2025, le Maire de Monts a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Monts.

À cet effet, le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Pascal RIBEAUX en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique se déroulera à la mairie de Monts, 2 rue Maurice Ravel, du **10/06/2025 à 8h30 au 10/07/2025 à 17h,** aux jours et aux heures d'ouvertures de la mairie.

Le dossier d'enquête publique en version papier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Monts lors des permanences suivantes :

- Mardi 10 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Mardi 17 juin 2025 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable en version numérique, durant l'enquête publique, sur le site de la mairie : https://monts.fr/fr/

Les observations pourront également être transmises par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de Monts, ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@monts.fr

Vie de sociétés

L.C. AZUR

Société Civile Immobilière, au capital de 30.000 €,
siège social : 34-36, allée Ferdinand de Lesseps 37200 TOURS,
538 687 732. R.C.S. de TOURS

RENOUVELLEMENT COMMISSAIRE AU COMPTE

Par décision de l'assemblée générale ordinaire en date du 28 juin 2024, il a été décidé de renouveler le Cabinet DELOITTE & Associés (RCS Nanterre n°572 028 041) dans ses fonctions de Commissaire Aux Comptes titulaires pou une nouvelle période de six (6) exercices, soit jusqu'à l'assemblée générale arrêtée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Pour avis.

A.D. SARL au capital de 1000 € sise 2, rue du docteur Herpin 37000 TOURS SIREN 794 273 482 RCS TOURS, ayant pour gérant M. Davoud MAHMOUDI demeurant 16, rue Pasteur 11210 PORT LA NOUVELLE, a décidé lors de l'AGE du 19/05/2025 de transférer le siège social au 163 ru Jean Jaurès 11210 PORT LA NOUVELLE à compter du 19/05/2025.

En conséquence elle sera immatriculée au RCS de NARBONNE. Pour Avis.

Avis administratifs

PREFECTURE D'INDRE ET LOIRE

EXTRAIT DE LA DÉCISION DE LA COMMISSION INTERDÉPARTEMENTALE D'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL EN DATE DU 16 MAI 2025

Réunie le 16 mai 2025 à 14H30, la commission interdépartementale d'aménagement commercial d'Indre-et-Loire a accordé un avis favorable à la demande d'autorisation d'exploitation commerciale pour l'extension d'un ensemble commercial par création d'un magasin THIRIET situé dans la zone commerciale des Malvaux 37800 Sainte-Maure-de-Touraine pour une surface de vente de 314,07 m² et représenté par M. Bertrand BOUTIN SCI MENSE 6, rue des Ajoncs 37 150 Ballan Miré.

La surface de vente totale de l'ensemble commercial est portée à 12 047,07m² contre 11 733 m² actuellement,

Vous souhaitez PASSER UNE ANNONCE dans votre QUOTIDIEN ?

Contactez l'un de nos conseillers :

• par mail
petitesannonces@nr-communication.fr

• par téléphone
du lundi au vendredi de 9h à 12h

0 800 19 03 60 Service & appel gratuits



2-08370226

MAMALI, SASU au capital de 1000€: 17B Avenue du Lièvre d'Or - 37250 MONTBAZON, 922 084 561 RCS TOURS. Aux termes d'une décision de l'associé unique du 01/04/2025, il résulte qu'à compter du 01/04/2025: la Société a été transformée en SARL à associé unique, sans création d'un être moral nouveau et a adopté le texte des statuts qui régiront désormais la Société. L'objet de la Société, son siège, sa durée et les dates d'ouverture et de clôture de son exercice social demeurent inchangées. Le capital social reste fixé à la somme de 1000€, divisé en 1000 parts sociales de 1 euro de nominal. Cette transformation rend nécessaire la publication des mentions suivantes : Ancienne mention : Président : Monsieur NAVARRE Maxime, demeurant 17B Avenue du Lièvre d'Or - 37250, MONTBAZON. Nouvelle mention : Gérant: Monsieur NAVARRE Maxime demeurant 17B Avenue du Lièvre d'Or - 37250, MONTBAZON. Mention sera faite au RCS de TOURS.

2-03370061

oratio avocats

Maître Danièle BORDRON
9 rue Dora Maar - Espace Rimbaud
37100 TOURS
02.47.71.23.49
tours@oratio-avocats.com

Par AGE du 05/05/2025 de la SARL CRECHES EXPANSION LA RICHE, capital : 6 000 €, siège : 15 rue de la Chapelle - LA RICHE (37), 884 484 981 RCS TOURS, les associés ont pris acte de la cessation des fonctions de gérant de Madame Julie GROSDEMANGE, à compter de ce jour et ont décidé la nomination en qualité de gérant pour une durée illimitée de Monsieur Armel LAMINSI NTCHOUANGHO, demeurant 5 rue du Limousin - BRETIGNY SUR ORGE (91). Inscriptions modificatives au RCS de TOURS.

2-01370123

TRANSFERT DE SIEGE HORS RESSORT

La société dénommée DAFI

Société civile immobilière
au capital de 1500€
Siège social : 349 rue des Rimonières
CINQ-MARS-LA-PILE 37130
490567690 RCS TOURS

Le 16 avril 2025, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de transférer le siège social à l'adresse suivante à compter de cette date : 13 rue de l'Aigrette – 79460 MAGNE.
Gérant : Monsieur Jean FISSET, demeurant au 13 rue de l'Aigrette – 79460 MAGNE.
La société sera immatriculée au RCS de NIORT et sera radiée du RCS de TOURS

2-01370120

TRANSFERT DE SIEGE HORS RESSORT

La société dénommée FIDA

Société civile immobilière
au capital de 1000€
Siège social : 349 rue des Rimonières
CINQ-MARS-LA-PILE 37130
512 274 283 RCS TOURS

Le 16 avril 2025, l'assemblée générale extraordinaire a décidé de transférer le siège social à l'adresse suivante à compter de cette date : 13 rue de l'Aigrette – 79460 MAGNE.
Gérant : Monsieur Jean FISSET, demeurant au 13 rue de l'Aigrette – 79460 MAGNE.
La société sera immatriculée au RCS de NIORT et sera radiée du RCS de TOURS

2-03370167

WALTER ET GARANCE
Société d'Avocats
inscrite au Barreau de Tours
1 rue du pont Volant- BP 90406
37304 JOUE-LES-TOURS CEDEX

MODIFICATION DE GERANT

BP3JNG

Société à Responsabilité Limitée
au capital de 500.000 Euros
Siège social :
16A rue de la Butte Rabault
37250 MONTBAZON
RCS TOURS 530 001 270

Aux termes de l'Assemblée générale ordinaire du 13/05/2025, il a été pris acte du décès de Monsieur Bernard NIVAULT, co-gérant, et décidé de ne pas le remplacer.

Pour avis

2-03370169

WALTER ET GARANCE
Société d'Avocats
inscrite au Barreau de Tours
1 rue du pont Volant- BP 90406
37304 JOUE-LES-TOURS CEDEX

MODIFICATION DE GERANT

VITRUVIS

Société à Responsabilité Limitée
au capital de 1.000 Euros
Siège social :
16 A Rue de la Butte Rabault
37520 MONTBAZON
R.C.S. TOURS 807 786 405

Aux termes de l'Assemblée générale ordinaire du 13/05/2025, il a été pris acte du décès de Monsieur Bernard NIVAULT, co-gérant, et décidé de ne pas le remplacer.

Pour avis

2-08370215

SOYAC SERVICES

SAS au capital de 3600 €
Siège social :
8 JARDIN GUILLAUME BOUZIGNAC
37000 TOURS
RCS TOURS 903916393

Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 09/05/2025, il a été décidé de transformer la société en société à responsabilité limitée sans la création d'un être moral nouveau à compter du 09/05/2025 . La dénomination de la société, son capital, son siège, sa durée, son objet et la date de clôture de son exercice social demeurent inchangés. **Gérance :** M OUALI YACINE demeurant 8 JARDIN GUILLAUME BOUZIGNAC 37000 TOURS .Les statuts ont été modifiés en conséquence. Modification au RCS de TOURS.

2-06370027

FRANCOIS GAUTARD IMMOBILIER

Société à responsabilité limitée
au capital de 5 000 euros
Siège social : 21 rue du Buffon
37000 TOURS
RCS TOURS 529 453 029

Assemblée générale extraordinaire du 10 février 2025 :
- Réduction du capital social de 1 500 €, pour le ramener de 5 000 € à 3 500 €, par rachat préalable puis annulation de 150 parts
- Constatation de la réduction par la gérance : 17 avril 2025
- Capital social : 3 500 €
- Parts : 350 de 10 € chacune.

Pour avis.

ANNONCES ADMINISTRATIVES

9370225

Ville de Monts

Commune de Monts (37260)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
de la Commune de Monts

Par arrêté n°2025.09P du 16/05/2025, le Maire de Monts a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Monts.
A cet effet, le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Pascal RIBEAUX en tant que commissaire enquêteur.
L'enquête publique se déroulera à la mairie de Monts, 2 rue Maurice Ravel, du **10/06/2025 à 8h30 au 10/07/2025 à 17h**, aux jours et aux heures d'ouvertures de la mairie.
Le dossier d'enquête publique en version papier et un registre d'enquête seront tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.
Le Commissaire enquêteur recevra le public en mairie de Monts lors des permanences suivantes :
- Mardi 10 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Mardi 17 juin 2025 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable en version numérique, durant l'enquête publique, sur le site de la mairie : **https://monts.fr/fr/**
Les observations pourront également être transmises par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de Monts, ou par voie électronique à l'adresse suivante : **enquetepubliqueplu@monts.fr**

2-01370171

ECOMAL FRANCE

SAS au capital de 150000 €
Siège social : 116 RUE RONSARD
37100 TOURS
RCS TOURS 642002174

Par décision de l'associé Unique du 16/04/2025 , il a été décidé de transférer le siège social au 6 Chemin de la Plaine de Jouars 78490 MÉRÉ à compter du 16/04/2025 . Radiation au RCS de TOURS et immatriculation au RCS de VERSAILLES.

2-03370168

S MARKET

Société par actions simplifiée
au capital de 1 000 euros
Siège social : 61 rue du Commerce
37000 TOURS
909 264 715 RCS TOURS

Aux termes d'une assemblée générale extraordinaire en date du 7 mai 2025, Madame Hanan ZBADI, demeurant 13, rue Charles Baudelaire 37000 TOURS a été nommée en qualité de Directrice Générale à compter de ce jour.

POUR AVIS
Le Président

2-01370227

B.V.I

SCI au capital de 1524.49 €
Siège social : 57 RUE EXELMANS
78000 VERSAILLES
RCS VERSAILLES 423365600

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte du 05/05/2025 , il a été décidé de transférer le siège social au 4, rue des Tournesols 37600 PERRUSSON à compter du 05/05/2025 . Durée : 99 ans. Objet : l'acquisition, la gestion et l'administration de tous biens immobiliers . Radiation au RCS de VERSAILLES et immatriculation au RCS de TOURS.

2-01370031

SANTIAGOSCI

au capital de 1000 €
Siège social :
21 RUE ROGER SALENGRO
37000 TOURS
RCS TOURS 890026412

Par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09/05/2025 , il a été décidé de transférer le siège social au 24 RUE SAINT MARTIN 37100 TOURS à compter du 24/03/2025 . Radiation au RCS de TOURS et immatriculation au RCS de TOURS.

DISSOLUTIONS

28-01370174

SARL ARIANE

Société à responsabilité limitée
au capital de 5000 €
Siège social : 2 La Maison Neuve
37120 ASSAY
518 540 703 RCS TOURS

AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPEE

Le 09 mai 2025, l'associé unique a décidé la dissolution anticipée de la Société à compter de cette même date et sa mise en liquidation amiable sous le régime conventionnel dans les conditions prévues par les statuts et les décisions de l'associé unique.
L'associé unique a donné quitus à la SELARL TRAJECTOIRE, représentée par Maître Julien ZETLAOUI, immatriculée au greffe de TOURS sous le numéro 838 308 617, pour l'exercice de ses fonctions d'Administrateur Provisoire désigné par Ordonnance en date du 16 février 2024, et l'a déchargée de sa mission puis a nommé Monsieur Patrick BONENFANT, demeurant 2 La Maison Neuve 37120 ASSAY, en qualité de liquidateur pour toute la durée de la liquidation, avec les pouvoirs les plus étendus tels que déterminés par la loi et les statuts pour procéder aux opérations de liquidation, réaliser l'actif, acquitter le passif.
Le siège de la liquidation est fixé au siège social. C'est à cette adresse que la correspondance devra être envoyée et que les actes et documents concernant la liquidation devront être notifiés.
Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés au Greffe du Tribunal de commerce de TOURS.

Pour avis







JOUÉ-LÈS-TOURS

Deux blessés, dont un grave, dans une sortie de route

PAGE 4



la Nouvelle République
lanouvellerepublique.fr
1,30 €
n° 24044
Lundi
2 octobre 2023
Indre-et-Loire

Notre article...

Des projets pour replanter des haies en Touraine

sur lanr.fr

Que pèsent les déchets en Indre-et-Loire ?

PAGE 3



La gestion des déchets est un vrai défi qui peut peser lourd en Touraine dans les années à venir. (Photo NR, Lisa Darrault)

GYMNASTIQUE

L'Avoinaise Kaylia Nemour en quête des JO

JOURNAL DES SPORTS



(Photo cor. NR, Frédéric Dubuisson)

INDRE-ET-LOIRE

P.-A. Roiron en homme de gauche au Sénat

PAGE 6

INDRE-ET-LOIRE

Météo : un mois de septembre hors norme

PAGE 2

INDRE-ET-LOIRE

Gendarmeries : de nouvelles brigades ?

PAGE 29



R 27666 - 1002 - 1,30 € 37

Vie de sociétés

SCI HOME SWEET HOME

AVIS DE CONSTITUTION

Par ASSP, il a été constitué la SCI à capital variable :
SCI HOME SWEET HOME
Capital: 500.00 €.
Capital min.: 450 €.
Objet: acquisition et gestion civile de biens immobiliers en vue de location ou l'occupation à titre gratuit.
Siège: 13 Allée Trianon 37100 Tours.
Gérance: MARTIN RACHEL 13 Allée Trianon 37100 Tours.
Les cessions de parts sont libres entre les associés, leurs ascendants ou descendants.
Durée: 99 ans. Au RCS de TOURS

AVIS DE CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à MONTLOUIS SUR LOIRE du 27 septembre 2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme : Société par actions simplifiée
Dénomination : GREENO PIZZA
Siège : 15, Rue de la Frelonnerie, 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE
Durée : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la société au RCS de TOURS.
Capital : 1 000 euros
Objet :
- l'activité de restauration rapide, de traiteur à emporter ou en livraison ;
- la vente de tous produits alimentaires au moyen de distributeurs automatiques ;
- la prestation de chef cuisinier à domicile ;
- l'organisation de tous évènements sur le thème de la gastronomie.

Sous réserve des dispositions légales, chaque associé dispose d'autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.
Transmission des actions : La cession des actions de l'associé unique est libre.
Président : Monsieur Orphé VEZIER, demeurant 15, Rue de la Frelonnerie 37270 MONTLOUIS SUR LOIRE. Pour avis

---

FIDUCIAL

Société d'Avocats 31, rue des Granges Galand
B.P. 30332 37553 SAINT AVERTIN CEDEX

AVIS DE CONSTITUTION

LA VAPOTHEQUE
Société à responsabilité limitée à associé unique
au capital de 2 000 euros
Siège social : 6 rue de Verdun 37400 AMBOISE

Aux termes d'un acte SSP électronique signé le 25 septembre 2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Dénomination sociale : LA VAPOTHEQUE
Forme sociale : Société à responsabilité limitée
Siège social : 6 rue de Verdun – 37400 AMBOISE
Objet social : La Société a pour objet en France et à l'étranger : L'achat et la vente de cigarettes électroniques, e-liquides et tous accessoires s'y rapportant.
Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au RCS
Capital social : 2 000 euros
Gérance : M. Geoffrey TOTY demeurant 89 rue Jules Gautier - 37530 SAINT OUEN LES VIGNES
Immatriculation de la Société au RCS de TOURS

CONSTITUTION

Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 28/09/2023, il a été constitué une société dont les principales caractéristiques sont les suivantes :
Dénomination Sociale : Maison LW
Forme : EURL
Capital social : 2000 €
Siège social : 10 impasse de la fontaine, 37530 MOSNES
Objet social : Fabrication de boissons alcoolisées distillées, production, négoce et commerce de vins et spiritueux.
Gérance : Monsieur Didier SORGNIARD demeurant 10 impasse de la fontaine, 37530 MOSNES
Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au R.C.S. de TOURS

CLOTURE DE LIQUIDATION

AGENCE URBA 37

EURL en liquidation au capital de 1000 €
Siège social : 9 rue Louis Aragon
37230 FONDETTES
R.C.S. TOURS 512344508

Par décision du 01/08/2023, l'assemblée générale a approuvé le compte définitif de liquidation amiable, déchargé de son mandat le liquidateur : Madame Marie Helene MABIT demeurant 9 rue Louis Aragon, 37230 Fondettes, donné à ce dernier quitus de sa gestion et constaté la clôture de la liquidation amiable à compter du 01/09/2023.
Les comptes de liquidation amiable seront déposés au greffe du Tribunal de Commerce de TOURS.

Avis administratifs

Ville de Monts

AVIS DE CONCERTATION

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts (37260)

Par délibération n°2023.08.02 du 26 septembre 2023, affiché en mairie de Monts pendant un mois à compter du 28 septembre 2023, le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée n°1 de son PLU et définit les modalités de concertation du public qui sont les suivantes :
Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Monts sera consultable en Mairie de Monts aux heures d'ouvertures habituelles, pour une durée d'un mois, du lundi 16 octobre 2023 au jeudi 16 novembre 2023 inclus. Un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Monts sera également mis à disposition sur la même période.

Divers

CHANGEMENT DE RÉGIME MATRIMONIAL

Suivant acte reçu par Maître Frédéric VLEUGELS, Notaire Associé membre de la Société A Responsabilité Limitée " Philippe PELLETIER et Frédéric VLEUGELS, Notaires Associés ", titulaire d'un Office Notarial à MARCILLY-LES-BUXY (Saône-et-Loire), Le Martrat, CRPCEN 71054, le 28 septembre 2023, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la communauté universelle entre :
Monsieur Rémi Bernard Pierre BROCHARD, et Madame Christine MATHIEU,
Monsieur est né à NANTES (44000) le 1er juillet 1958,
Madame est née à RUEIL-MALMAISON (92500) le 27 juillet 1961.
Mariés à la mairie de MONTEREAU-FAULT-YONNE (77130) le 5 juillet 1980 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.
Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.
Pour insertion
Le notaire.

MARCHÉS PUBLICS ET PRIVÉS

Marchés privés

Marché privé de services
MAYENNE 53

PROCÉDURE FORMALISÉE

Marché d'assurances complémentaire santé et de prévoyance

Identification de l'organisme qui passe le marché : Méduane Habitat - CS 60729 - 15, quai André-Pinçon - 53007 LAVAL Cedex.
Désignation des lots :
Lot n° 1 : COMPLÉMENTAIRE SANTÉ GROUPEMENT
Lot n° 2 : PRÉVOYANCE GROUPEMENT
Lot n° 3 : COMPLÉMENTAIRE SANTÉ MEDUANE HABITAT
Lot n° 4 : PRÉVOYANCE MEDUANE HABITAT
Durée du marché : 5 ans.
Modalités d'obtention du dossier : le DCE est téléchargeable sur le site : http://www.meduane-habitat.e-marchespublics.com
Présentation de l'offre : la transmission des candidatures et des offres par voie électronique est autorisée sur notre profil acheteur : http://www.meduane-habitat.e-marchespublics.com
Offres pour le mardi 31 octobre, à 16 heures.
Pour tout renseignement relatif à l'usage de la plate-forme, aux éventuelles questions techniques, les entreprises peuvent s'adresser à l'équipe support de DEMATIS support@dematis.com
Date d'envoi de l'avis d'appel privé à la concurrence : 29/09/2023.

Marché privé de services
MAYENNE 53

PROCÉDURE FORMALISÉE

Réalisation d'enquêtes de satisfaction annuelles auprès des locataires (2024-2025-2026) des membres de la coopérative L4H, consolidation pour la SAC L4H.

Identification de l'organisme qui passe le marché : Méduane Habitat (membre de la coopérative L4H) - CS 60729 - 15, quai André-Pinçon - 53007 LAVAL Cedex.
Consultation de cette annonce sur le site www.meduane-habitat.fr
Définition des lots :
Lot n° 01 : ARMORIQUE HABITAT
Lot n° 02 : GUINGAMP HABITAT
Lot n° 03 : LE FOYER D'ARMOR
Lot n° 04 : MANCELLE D'HABITATION
Lot n° 05 : MEDUANE HABITAT
Lot n° 06 : TOURAINE LOGEMENT
Lot n° 07 : L4H
Modalités d'obtention du dossier : le DCE est consultable et téléchargeable gratuitement sur notre profil acheteur : http: //www.meduane-habitat.fr (rubrique appels d'offres)
Présentation de l'offre : la transmission des candidatures et des offres par voie électronique est obligatoire sur notre profil acheteur : http://www.meduane-habitat.fr (rubrique Appels d'offres)
Offres pour le vendredi 3 novembre 2023 à 16 heures.
Renseignements : pour tout renseignement relatif à l'usage de la plate-forme, aux éventuelles questions techniques, les entreprises peuvent s'adresser à l'équipe support de DEMATIS support@dematis.com
Date d'envoi de l'avis d'appel privé à la concurrence : le 29 septembre 2023.

Marchés publics sup. à 90 000 Euros

CÉRÉ-LA-RONDE

Commune de Céré-la-Ronde

AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Mairie de Céré-la-Ronde) 37460 Céré-la-Ronde.
SIRET : 21370046100014
Groupement de commandes : non.
Moyen d'accès aux documents de la consultation :
Lien vers le profil d'acheteur : https://www.e-marchespublics.com/appel-offre/967386
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : non.
Contact : Catherine Magali - email : accueil@cere-la-ronde.fr - Tél. 02.47.94.23.61.
Type de procédure : procédure adaptée ouverte.
Condition de participation :
Aptitude à exercer l'activité professionnelle - conditions / moyens de preuve : aptitude à exercer l'activité professionnelle.
Capacité économique et financière - conditions / moyens de preuve : capacité économique et financière.
Capacités techniques et professionnelles - conditions / moyens de preuve : capacité techniques et professionnelles.
Technique d'achat : sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : 16 octobre 2023, à 17 heures.
Présentation des offres par catalogue électronique : autorisée.
Réduction du nombre de candidats : non.
Possibilité d'attribution sans négociation (attribution sur la base de l'offre initiale) : oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : non.
Intitulé du marché : extension du groupe scolaire - 4, rue Rabelais.
CPV - Objet principal : 45210000.
Type de marché : travaux.
Description succincte du marché : extension du groupe scolaire - 4, rue Rabelais - 37460 Céré-la-Ronde.
Lieu principal d'exécution du marché : Céré-la-Ronde.
Durée du marché (en mois) : 10.
La consultation comporte des tranches : non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : non.
Marché alloti : oui.
Lot n° 01 : GROS ŒUVRE
CPV : 45223220
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 02 : CHARPENTE BOIS COUVERTURE ARDOISES BARDAGE
CPV : 44142000
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 03 : ETANCHÉITÉ
CPV : 45261420
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 04 : MENUISERIE EXTÉRIEURES ALUMINIUM SERRURERIE
CPV : 45421000
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 05 : MENUISERIE INTÉRIEURES BOIS
CPV: 45421000
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 06 : CLOISONS ISOLATION PLAFONDS
CPV : 44111520
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 07 : REVÊTEMENT SOL
CPV : 44112200
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 08 : PEINTURE SIGNALÉTIQUE
CPV : 44810000
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 09 : ELÉVATEUR PMR
CPV : 42416100
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 10 : AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
CPV : 39200000
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 11 : CHAUFFAGE CLIMATISATION VENTILATION PLOMBERIE
CPV : 45330000
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Lot n° 12 : ELECTRICITÉ
CPV : 09310000
Lieu d'exécution : Céré-la-Ronde
Visite obligatoire : non.
Autres informations complémentaires : visite possible les matinées du 04/10/2023 et du 16/10/2023.
Date d'envoi du présent avis : 28 septembre 2023.

