



MONTS

Révision allégée n°1 du PLU



Notice de présentation

Fait à Monts,
Le Maire,

ARRETEE LE : 24-09-2024

APPROUVÉE LE : 18-11-2025

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 ALLEGEE 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.....	40
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE N°1.....	48
3.1 Les évolutions du PLU ayant une incidence sur l'environnement.....	49
3.2 L'impact sur les milieux naturels	49
3.2.1 Sur les sites naturels sensibles environnants	49
3.2.2 Expertises des secteurs à densifier	50
3.3 Les risques	56
3.4 Sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	61
3.5 Sur le paysage et l'urbanisation	61
3.6 Sur les ressources, équipements et réseaux	62
3.6.1 L'assainissement	62
3.6.2 La gestion des eaux pluviales.....	62

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	51
Figure 12.	Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Chantemerle ».....	52
Figure 13.	Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié	54
Figure 14.	Hiérarchisation des enjeux écologiques – secteur « Vasselières».....	55
Figure 15.	Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis du PPRi	56
Figure 16.	Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis de l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux	57
Figure 17.	Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de transport de matières dangereuses.....	60
Figure 18.	Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de pollution des sols	61

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.	<i>Les évolutions du PLU s'inscrivent dans la continuité du PADD (cf chapitre suivant « la compatibilité avec le PADD »)</i> <i>Les évolutions réduisent un espace protégé au titre de l'article L.15123 du Code de l'Urbanisme</i> <i>Les modifications ne concernent pas une zone 2AU</i> <i>Les évolutions ne créent pas d'OAP valant création d'une ZAC.</i>	

L153-34 (Révision allégée)	<p>Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>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.</i></p>
L153-36 (Modification)	<p>Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L.153-31 :</p> <p>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.</p>	<p><i>Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la modification du règlement.</i></p>
L153-41 (Modification de droit commun)	<p>Si le projet a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Il est soumis à enquête publique.</p>	<p><i>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%</i></p>
L153-45 (Modification simplifiée)	<p>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.</p>	

La compatibilité avec le PADD

La modification du PLU comprend trois objets (listés ci-après). Elle apparaît 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 maîtrisée 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 ALLEGEE 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 <p>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.</p>	Dispositions applicables aux emplacements réservés <p>Au titre de l'article L.151-2 <ins>L.151-41</ins> 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.</p>
Dispositions applicables aux linéaires commerciaux <p>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.</p>	Dispositions applicables aux linéaires commerciaux <p>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. <ins>Des activités de commerces doivent obligatoirement être maintenues sur ces linéaires.</ins> 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.</p>
Dispositions applicables aux secteurs avec conditions spéciales de constructibilité <p>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.</p>	Dispositions applicables aux secteurs avec conditions spéciales de constructibilité <p>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.</p>
Dispositions applicables aux secteurs avec interdiction de constructibilité <p>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</p>	Dispositions applicables aux secteurs avec interdiction de constructibilité <p>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</p>

<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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</p>	<p>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.</p>

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal ;

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

ARTICLE UA 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès

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

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

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

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

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

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

1 – Accès

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

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

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

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

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

2 – Voirie

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

A partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes

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

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

2 – Voirie

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

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

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

2 – Assainissement

Eaux pluviales

Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.

2 – Assainissement

Eaux pluviales

~~Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.~~

Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

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

1-Expression de la règle

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

1-Expression de la règle

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

ARTICLE UA 11 / ASPECT EXTÉRIEUR

5- Percements

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m X 0,78 m.

5- Percements

Châssis de toiture

Les châssis de toiture doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la construction et encastrés dans le plan de la toiture. ~~Il doivent être plus hauts que larges et de format maximum 0,98 m X 0,78 m.~~

8 – Clôtures

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

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

8 – Clôtures

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

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, 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
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

<p>l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.</p> <p>L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.</p> <p>2- Voirie</p> <p>La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.</p> <p>À partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes</p>	<p>l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.</p> <p>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 ».</p> <p>L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.</p> <p>2- Voirie</p> <p>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.</p> <p>À partir de la desserte de 3 terrains, les voies et chemins d'accès privés ou publics doivent avoir les caractéristiques suivantes</p>
---	--

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

<p>2 – Assainissement</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>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.</p>	<p>2 – Assainissement</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>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.</p> <p>Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.</p>
--	--

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

<p>EXCEPTIONS</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation :</p> <p>Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ;</p> <p>Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.</p> <p>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.</p>	<p>EXCEPTIONS</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une réfection, transformation, extension, surélévation :</p> <p>Si le bâtiment existant ne respecte pas les règles précédentes ;</p> <p>Si l'implantation s'effectue avec le même recul par rapport à l'alignement que celui de la construction existante.</p> <p>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.</p>
--	--

Dans le cas de parcelles 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

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.

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

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 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.

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 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

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 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 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 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.

Pour les clôtures en limite séparative :

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.

Pour les clôtures en limite séparative :

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.

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).

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 doivent 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 PARTICULIÈRES

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'édition 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	maximale de 0,30 mètre, sous bassement des panneaux de grillage rigides.
<p>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.</p> <p>Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :</p> <p>Une hauteur maximale de 0,80 mètre et, être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.</p> <p>Pour les clôtures en limite séparative :</p> <p>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.</p>	<p>Le barreaudage vertical ou horizontal est autorisé à condition d'être espacé de façon régulière et de laisser passer la lumière du jour.</p> <p>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.</p> <p>Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :</p> <p>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.</p> <p>Pour les clôtures en limite séparative :</p> <p>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.</p>

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).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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'édition 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~~ 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.

Pour les clôtures en limite séparative :

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 VILLE A CREER 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 maîtrisée. 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 maîtrisée 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 réduction 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

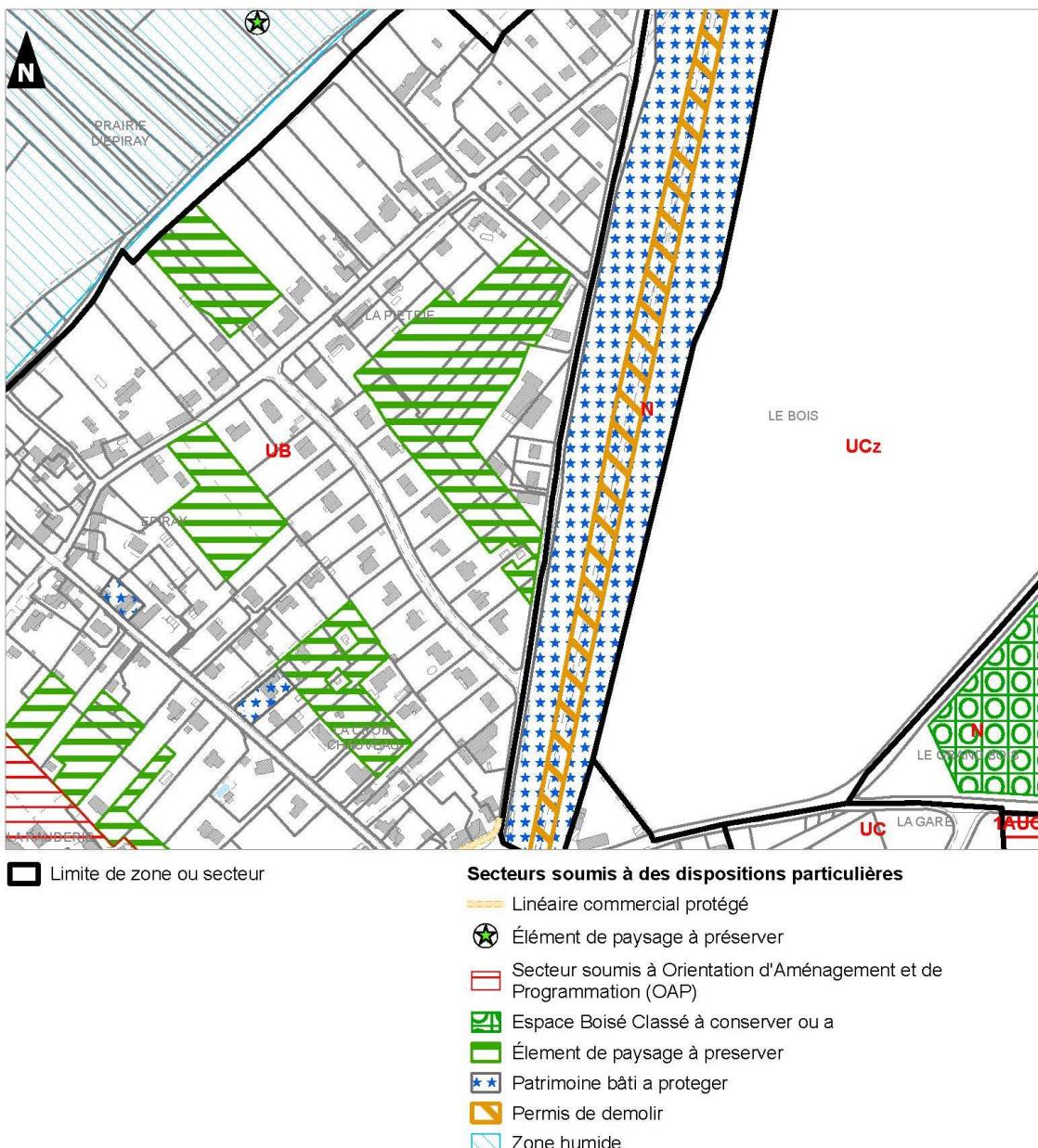
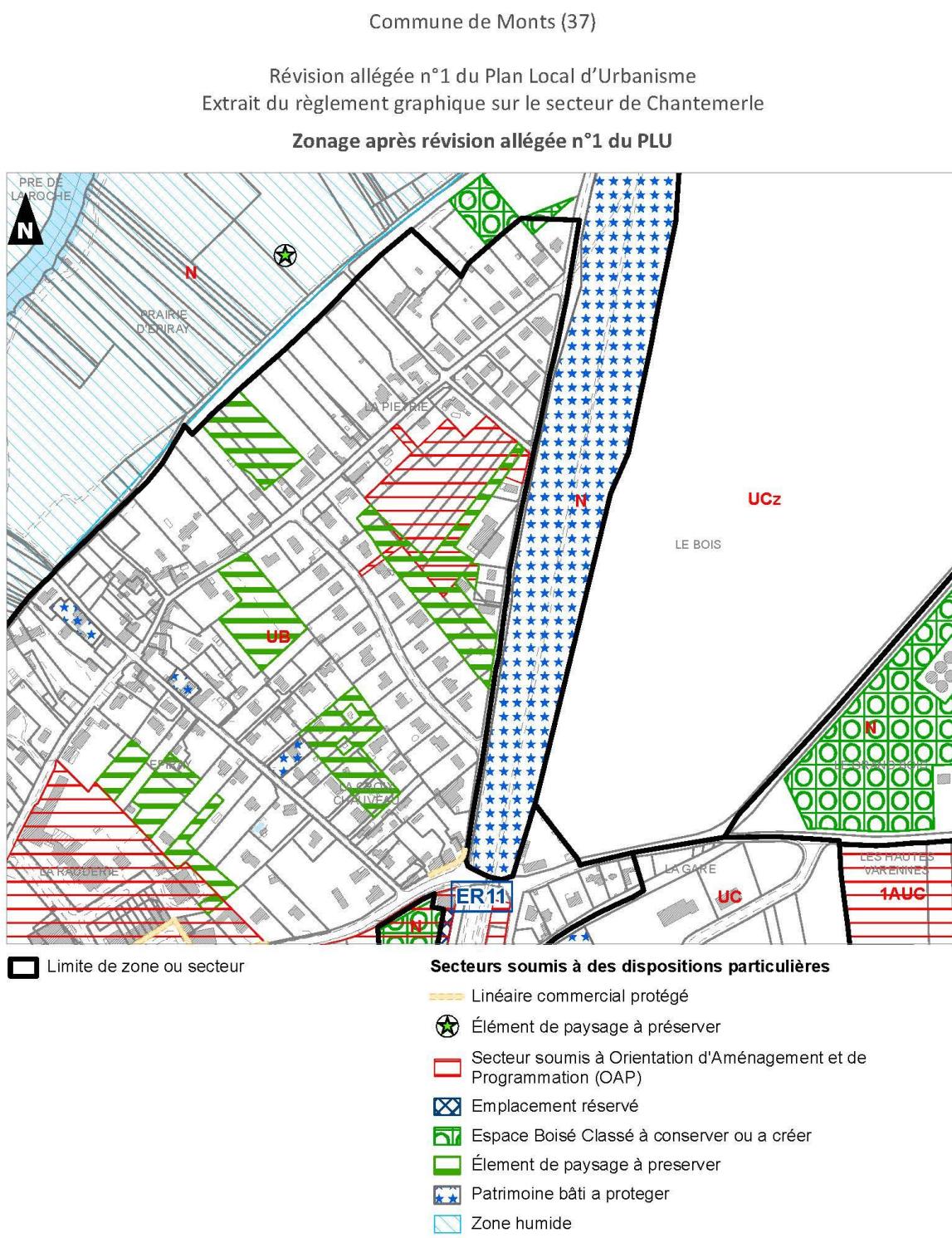


Figure 2. Extrait du règlement graphique du PLU sur le secteur de Chantemerle avant la révision allégée n°1 du PLU

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



2.2.2.1 Evolution du règlement graphique sur le secteur des Vasselières

Commune de Monts (37)

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

Zonage après révision allégée n°1 du PLU



■ Limite de zone ou secteur

■ Périmètre d'attente au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme

■ Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ Emplacement réservé

■ Espace Boisé Classé à conserver ou à préserver

■ Élement de paysage à préserver

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



■ Limite de zone ou secteur

■ Périmètre d'attente au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme

■ Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ Emplacement réservé

■ Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

■ Élement de paysage à préserver

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

2.3 La création de deux OAP

Dans le cadre de leur projet de développement, les élus souhaitent encadrer la densification de deux secteurs du centre bourg, actuellement en zone UB du PLU. Afin d'optimiser le foncier et de maîtriser 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.

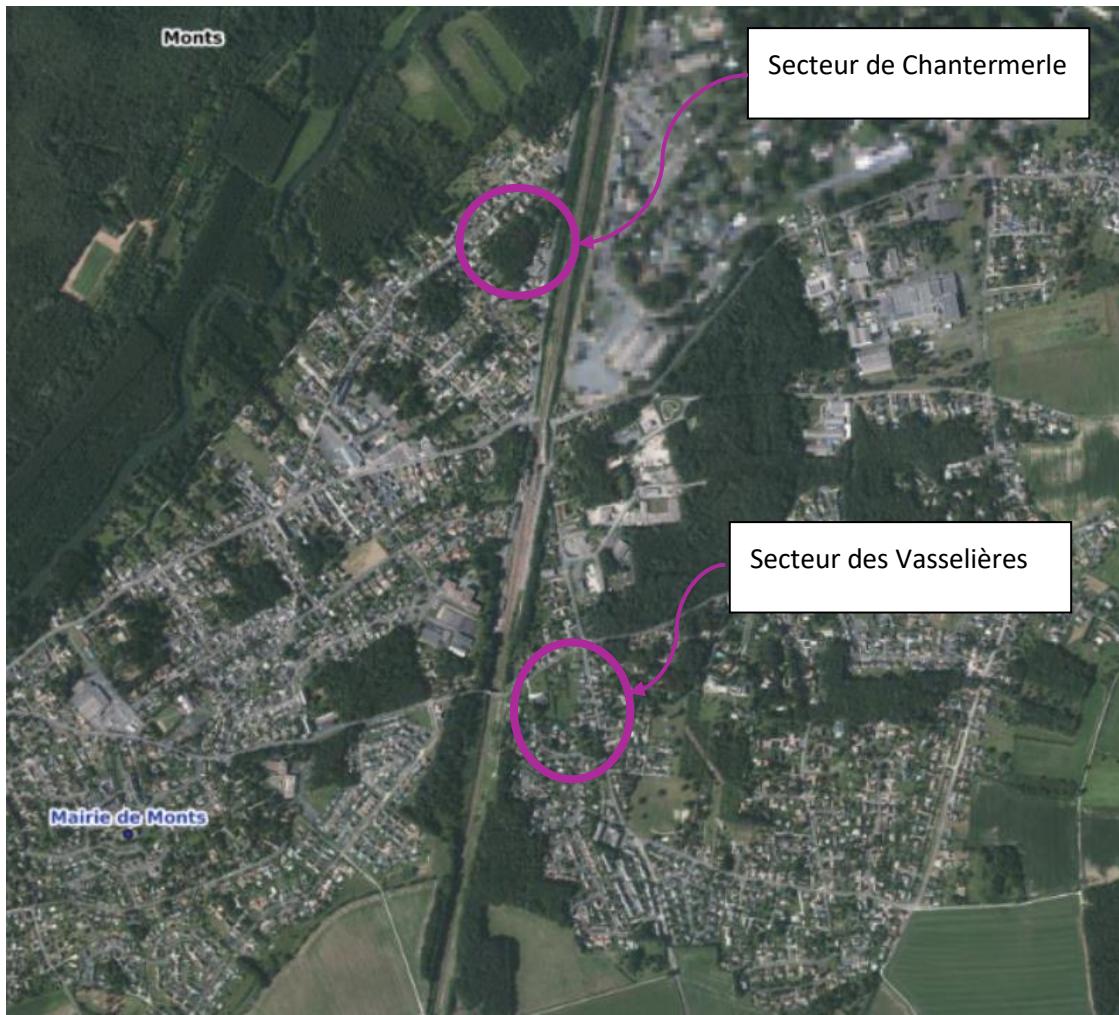


Figure 6. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières

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 réglementaire « espace paysager à préserver » qui correspond aux boisements qui couvrent le site.

En effet, lors de l'approbation du PLU, les élus 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.

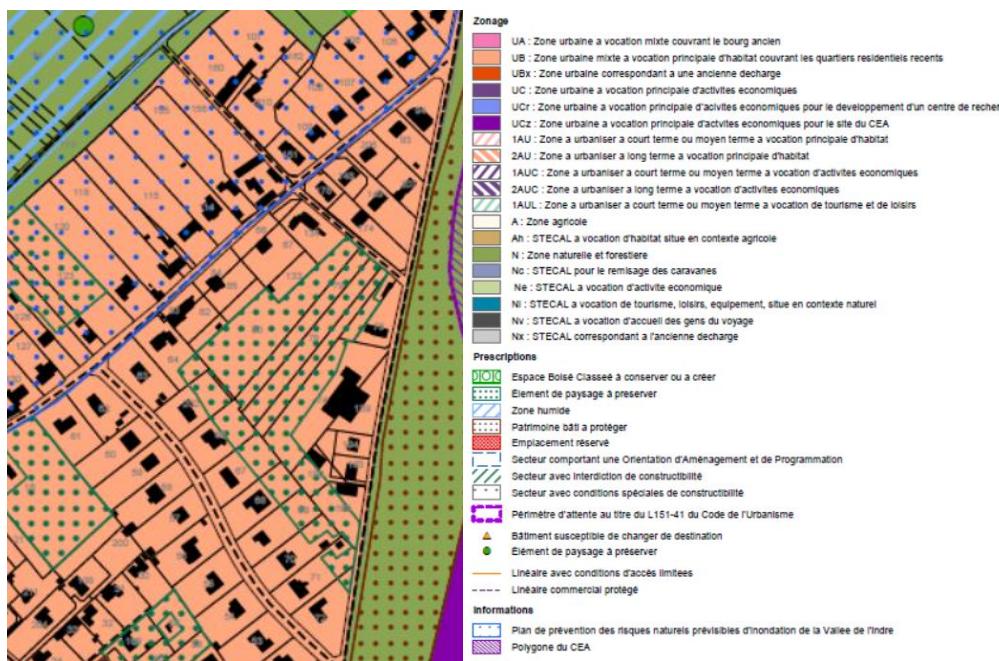


Figure 7. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur de Chantemerle

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.

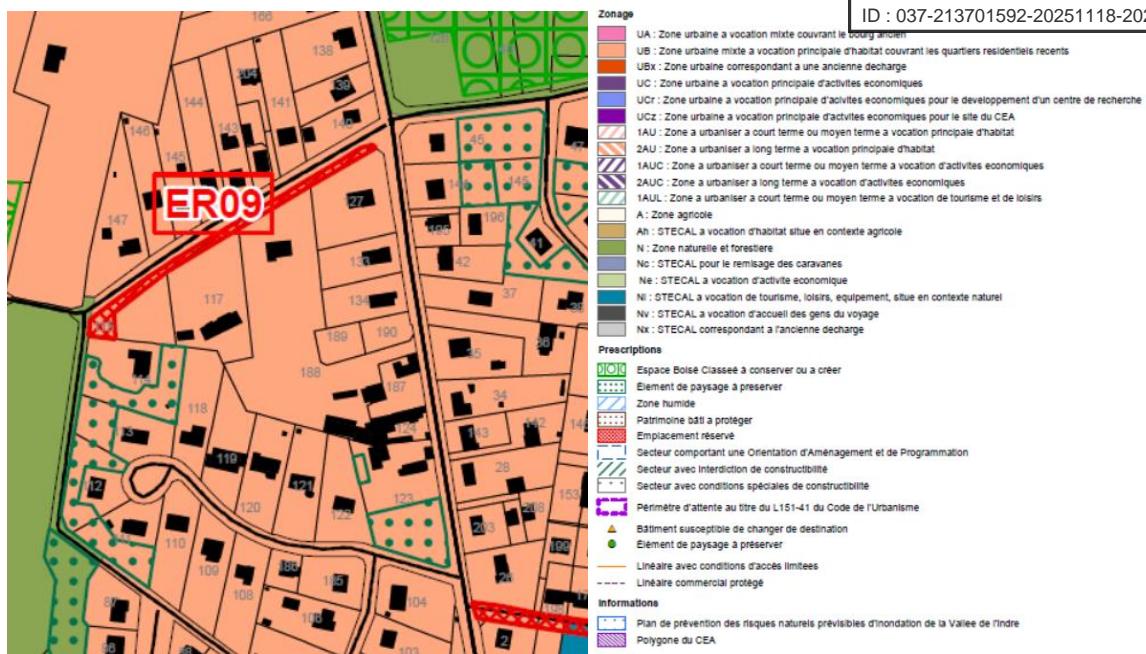


Figure 8. Extrait du règlement graphique du PLU de Monts – secteur des Vasselières

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.



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
- 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

○ 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 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.

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

Une étude écologique devra préciser les enjeux écologiques et de prévoir les éventuelles incidences dans le cadre d'une méthode « Eviter, Réduire, Compenser » en amont d'une autorisation d'urbanisme.

Un comité de suivi devra être mis en place pour permettre l'information de la population quant à l'aménagement du site.

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



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

■ OAP DU SECTEUR DES VASSELIÈRE

● 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 épappelage 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

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

● 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 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.

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

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



OAP Vasselière
Commune de Monts



Légende

- [Light Green Box] Périmètre de l'OAP
- [Dark Grey Box] Bâtiments à intégrer dans la réflexion d'ensemble (réhabilitation, démolition pour partie...)
- [Purple Box] Bâtiments à préserver si leur état structurel le permet
- [Red Arrow] Principe d'accès
- [Yellow Dotted Line] Maillage pour les modes actifs à créer sur l'ensemble du périmètre
- [Grid Pattern] Placettes à créer permettant le stationnement des habitants
- [Green Leaf] Boisements à préserver
- [Green Leaf with Blue Water] Frange arborée à créer
- [Blue Area] Secteur de zone humide à préserver au mieux et à intégrer au projet

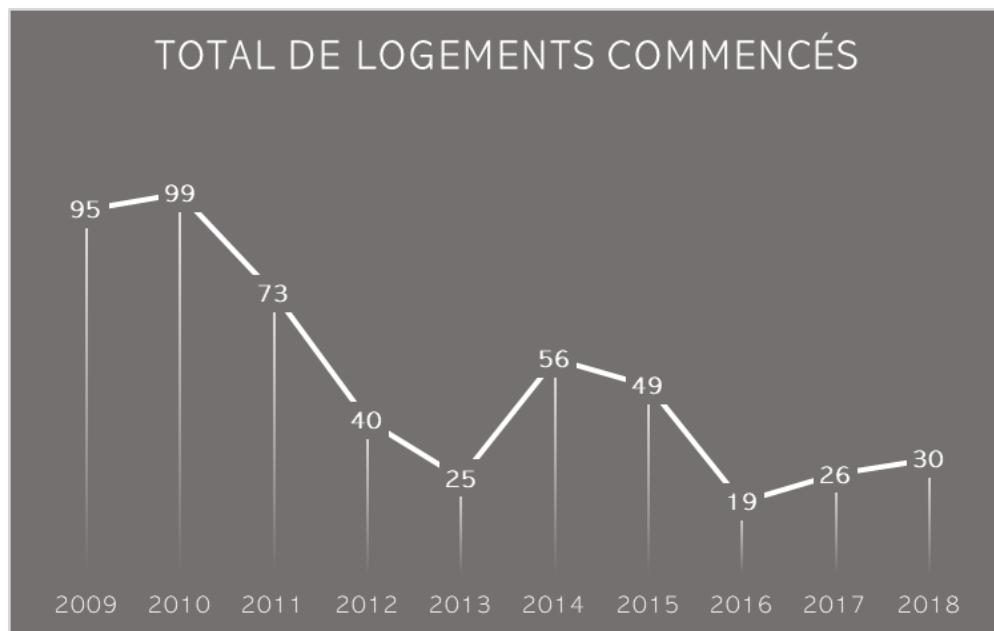
2.3.5 La justification de la densification des secteurs de Chantemerle et des Vasselières

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

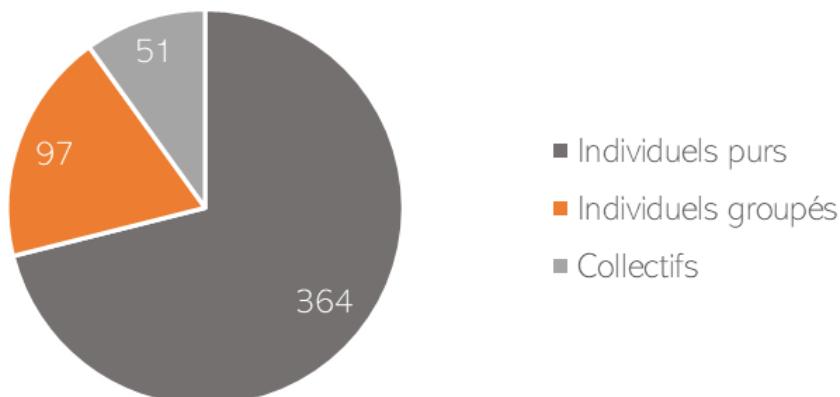
2.3.5.1 ANALYSE DE LA CONSTRUCTION NEUVE

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 notable 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, ...).



Logements commencés (2009-2018)



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 perdrat des habitants.

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

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

2017	
Population des ménages	7 672 habitants
Nombre de logements	3 297 logements
Nombre de résidences principales (et de ménages)	3 139 (2,4 habitants par foyer)
Nombre de logements autres	158 (résidences secondaires et logements vacants)

Par an
+ 109 hab.
+ 65 log.
+ 59 RP
+ 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.

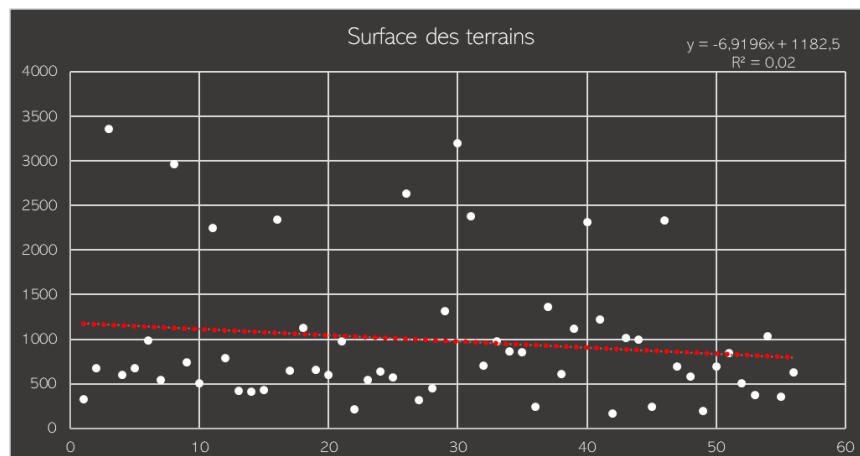
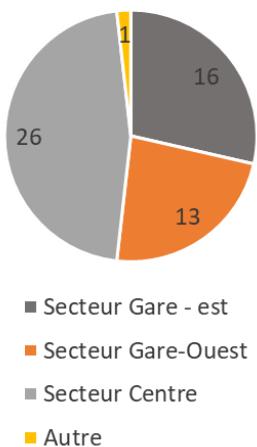
■ L'analyse des dynamiques de ventes par découpage

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).

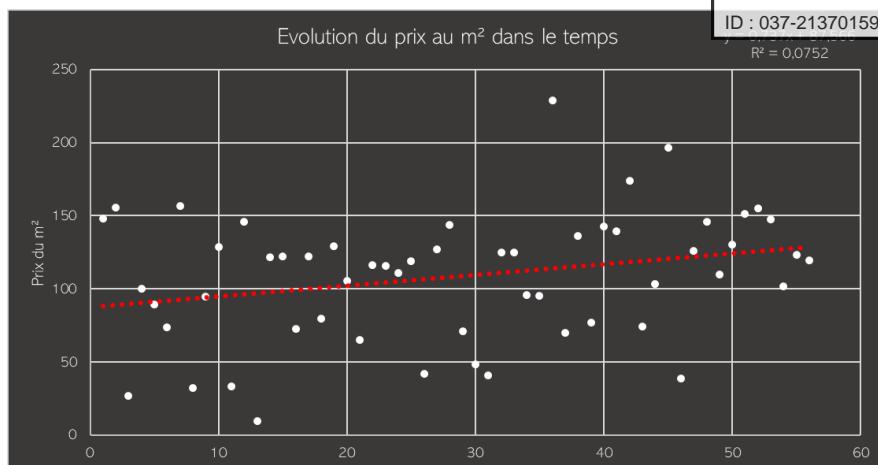
Ainsi, si la moyenne observée des ventes s'établit sur la période 2014-2020 à environ 985m² pour 1 terrain, il est à noter un rythme statistique de réduction de 7m² en moyenne à chaque vente, avec des petits terrains inférieurs à 400m² qui se multiplient sur les dernières opérations.

Localisation des découpages



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 :

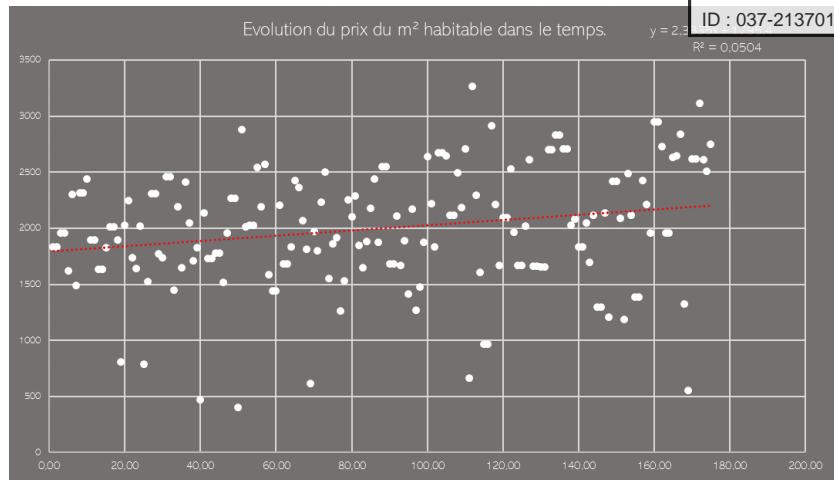
- 1) La réduction de la taille du terrain fait systématiquement augmenter le prix du m² (report des coûts fixes de raccordement aux réseaux ou liés à la vente par exemple)
- 2) L'hypothèse la plus probable est que le marché du foncier sur la commune s'aligne sur le marché de la métropole tourangelle 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.

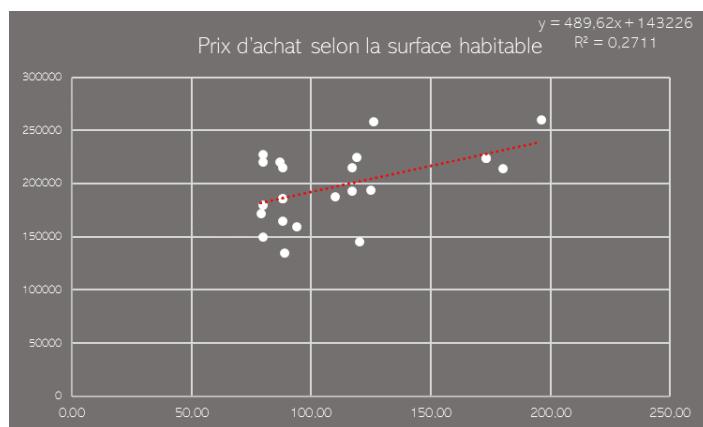
■ L'analyse des dynamiques de ventes immobilières

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.

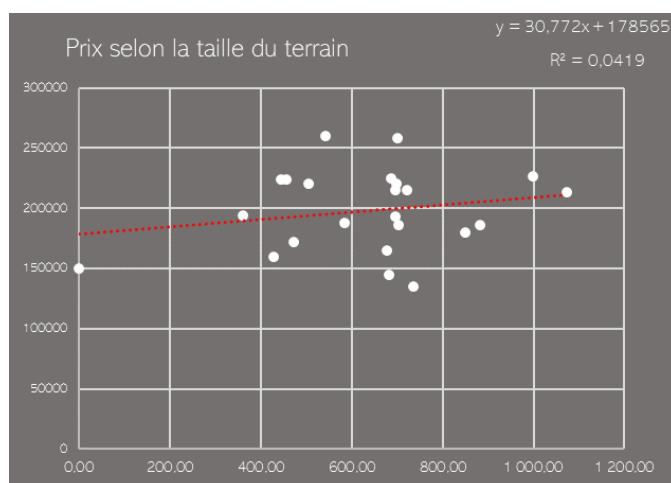


Pour autant, il est intéressant de souligner le fait que la surface (habitacle ici), contrairement à celle du terrain nu, si elle reste le principal critère de fixation du prix de vente, laisse également la place à d'autres facteurs.



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 CADRE

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 constraint 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 8 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**

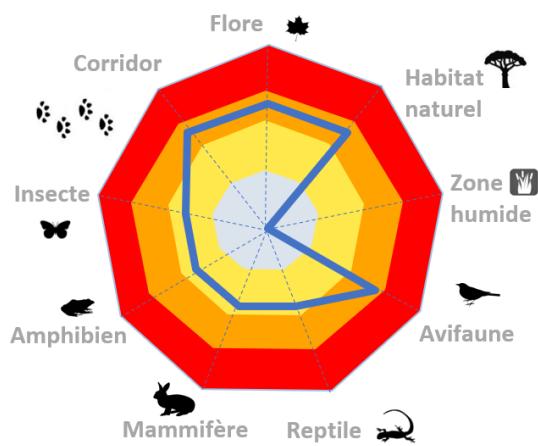
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **modérés** sur le secteur de Chantemerle. En effet, plusieurs espèces d'oiseaux communs protégées et patrimoniales en France ont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

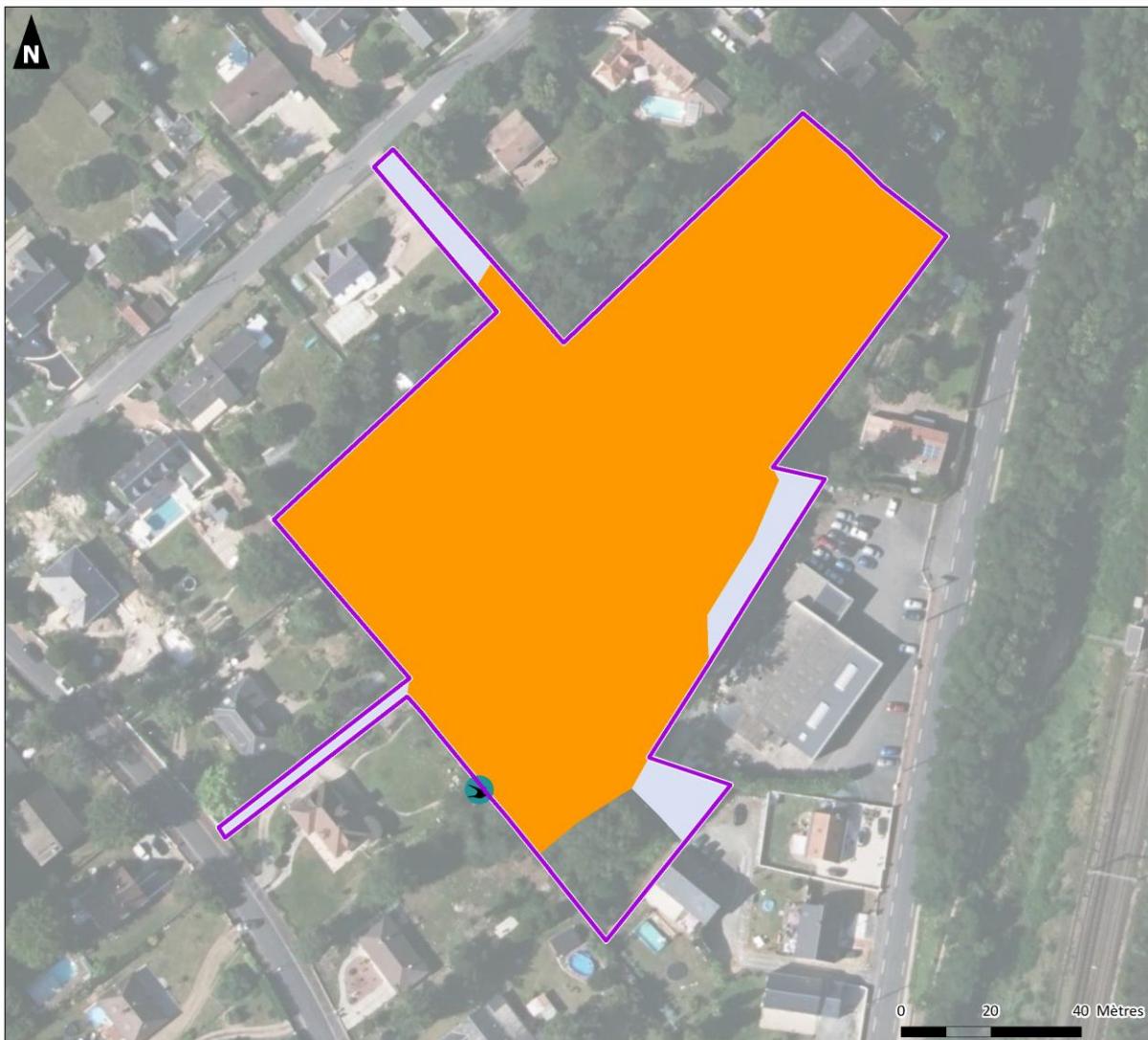


Enjeu majeur du secteur :

- 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

Hiérarchisation des enjeux écologiques et localisation des espèces remarquables
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

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 »

Cette étude flash n'a pas vocation à remplacer une étude écologique 4 saisons permettant d'affiner les enjeux écologiques. C'est pourquoi l'OAP précise qu'une étude écologique devra être réalisé au moins d'une autorisation d'urbanisme.

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 (en compatibilité avec le SCOT) ;
- La plantation d'une haie d'essences locales, favorables à l'avifaune locale sur la frange est du site ;
- Une fiche de mesure de réduction est annexée à l'OAP de 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

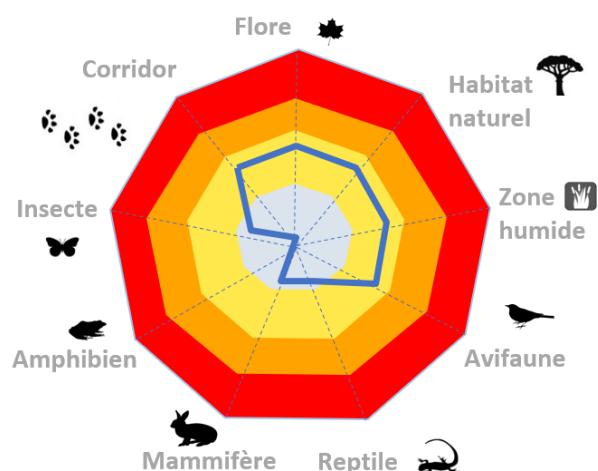
Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme **faibles** voire **très faibles** sur le secteur des Vasselières. En effet, ce secteur est composé de milieux anthropisés en plein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

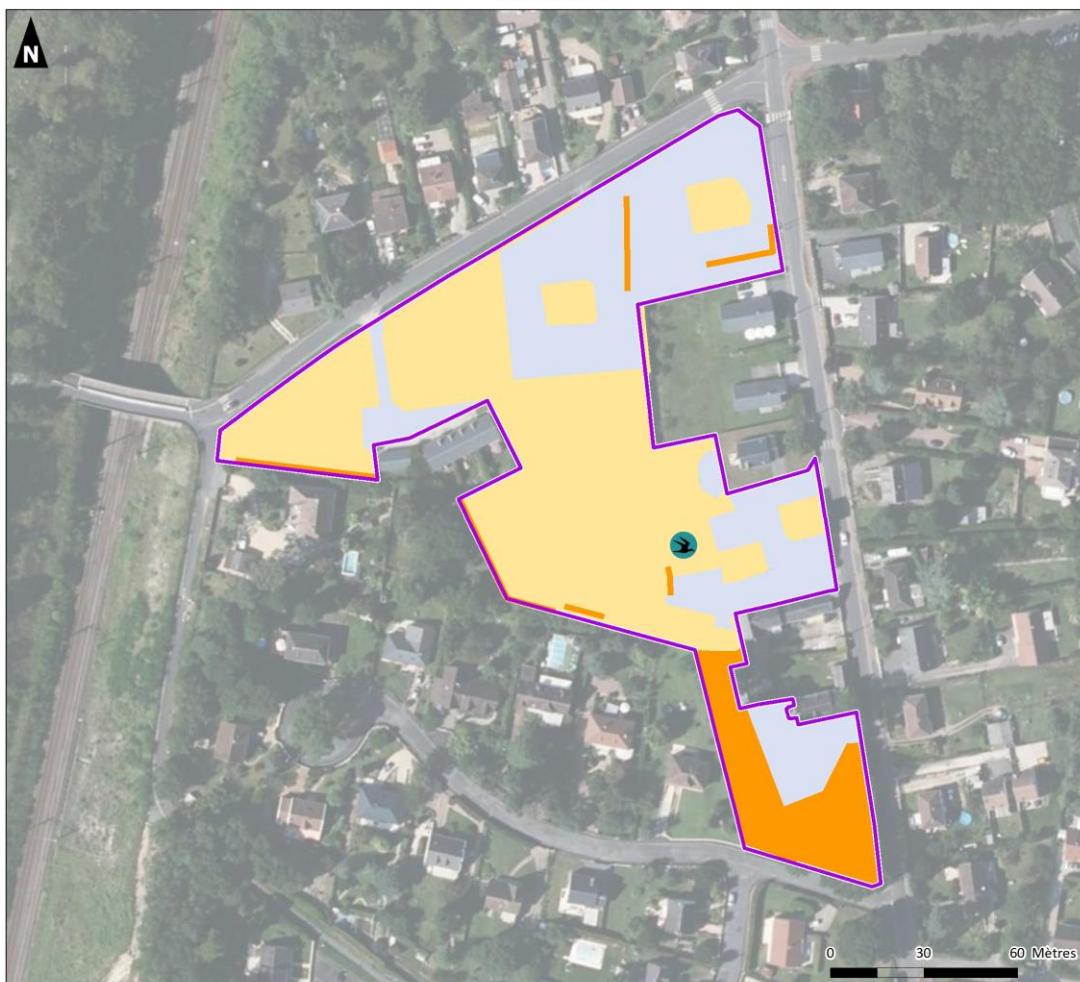


Enjeu majeur du secteur :

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.

Figure 13. Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

Hiérarchisation des enjeux écologiques et localisation des espèces remarquables
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

Espèces patrimoniales :

- Verdier d'Europe

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- | | | |
|--|--|--------------------------------|
| ● | — | Très faible, négligeable à nul |
| ● | — | Faible |
| ● | — | Modéré |
| ● | — | Fort |
| ● | — | Très fort |

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

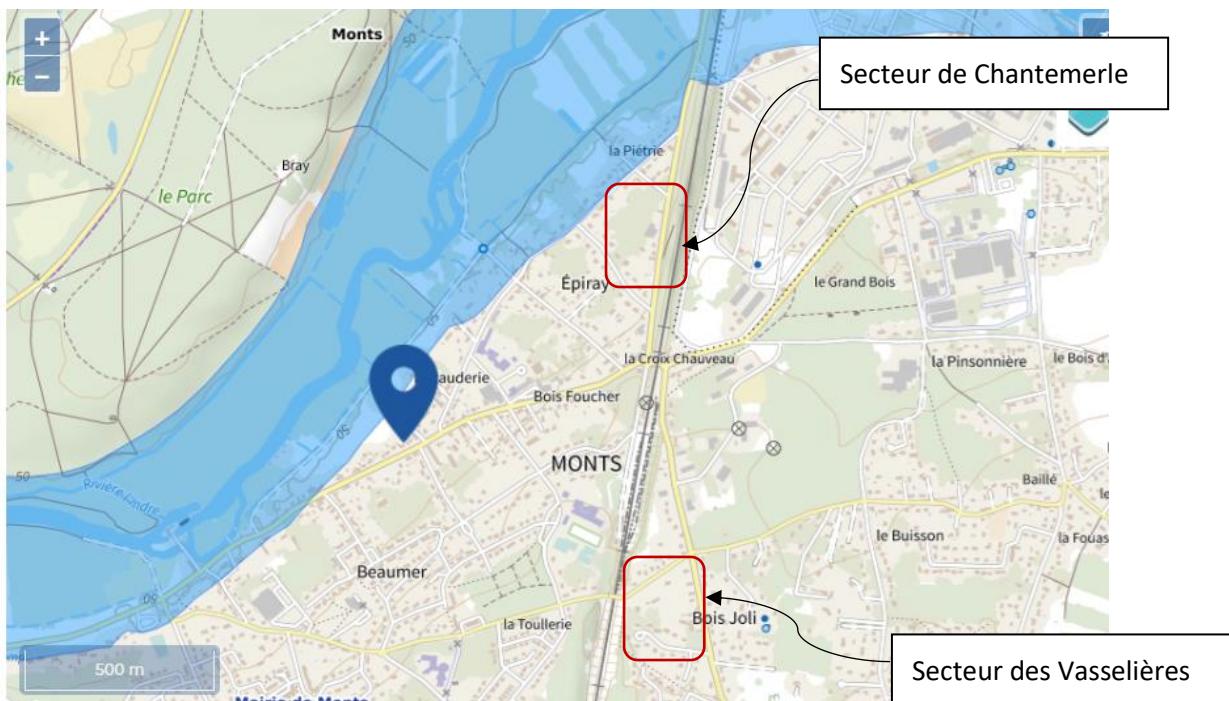
3.3 Les risques

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.



Légende :

Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

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

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

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

3.3.1.1 Le risque mouvement de terrain

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

3.3.1.1 Le risque lié au retrait et gonflement des sols argileux

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

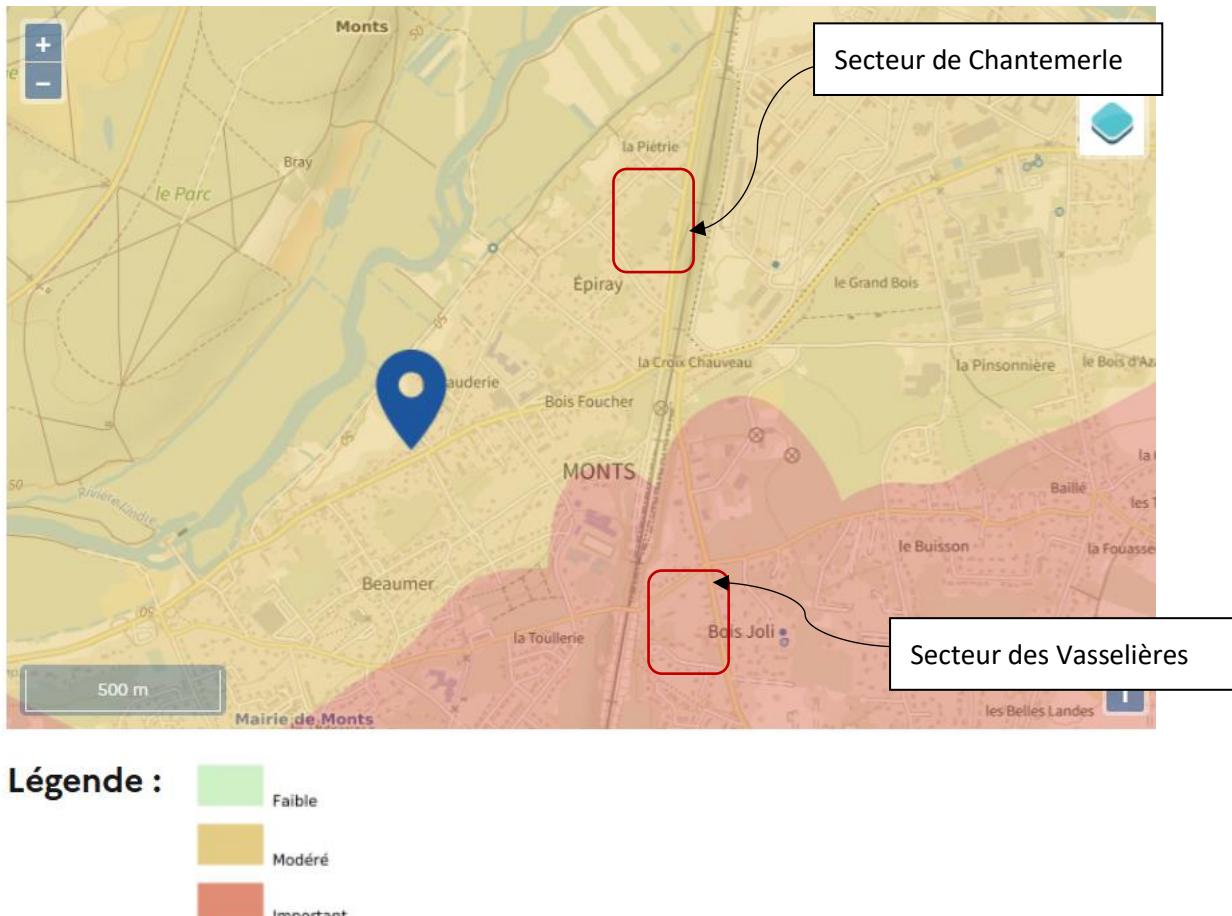
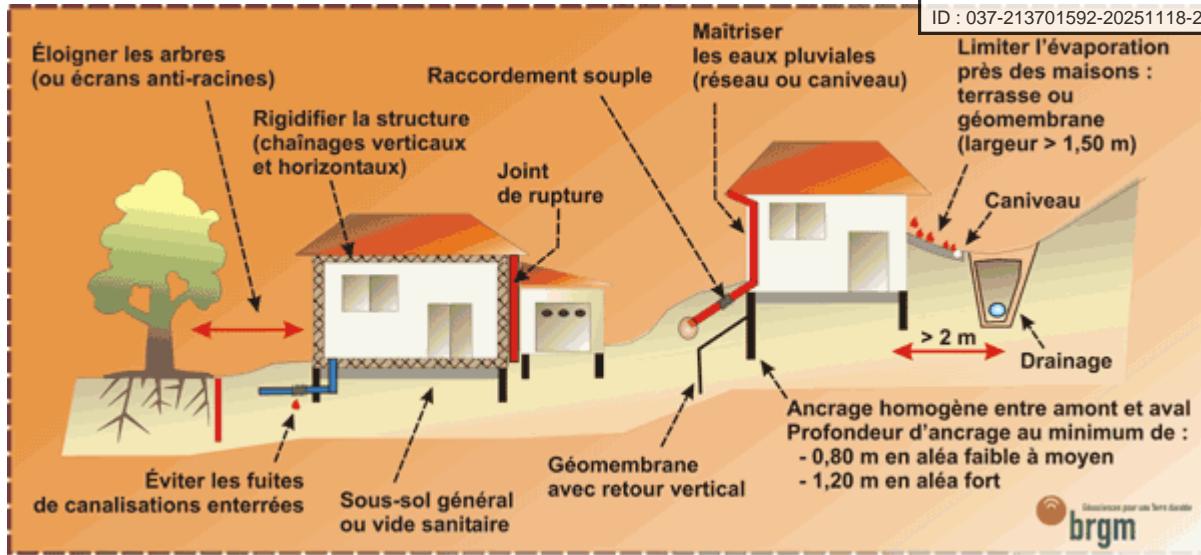


Figure 16. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis de l'aléa de retrait et gonflement des sols argileux

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



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

Ancrage des fondations

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

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

Sous-sol général ou vide sanitaire

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

Chaînages

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

Joint de rupture

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

Préservation de l'équilibre hydrique du sol

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

3.3.1.2 Le risque radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Un cadre réglementaire est actuellement à l'étude en France.

L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN) a réalisé un classement national des communes concernées par le risque radon. Il détermine 3 catégories de faible (1) à important (3). La commune de Chalonnes-sur-Loire est localisée au sein d'une zone de catégorie 3.

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

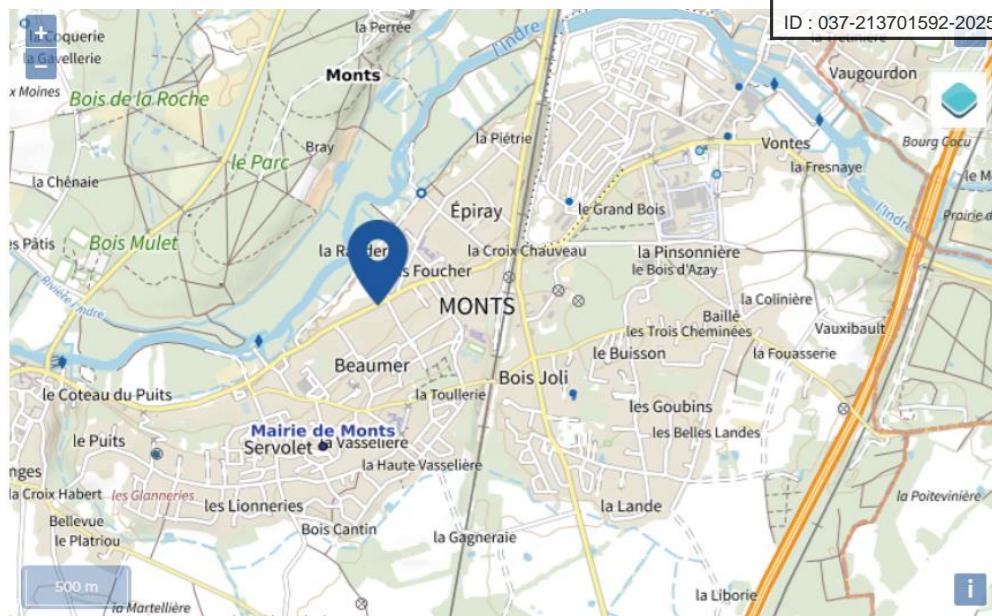
La commune de Monts est concernée par un risque faible.

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

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

3.3.1.1 Le risque lié au transport de matières dangereuses

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



Légende :

- █ Produits chimiques
- █ Hydrocarbures
- █ Gaz naturel

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

3.3.1.1 Le risque lié aux pollutions des sols

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

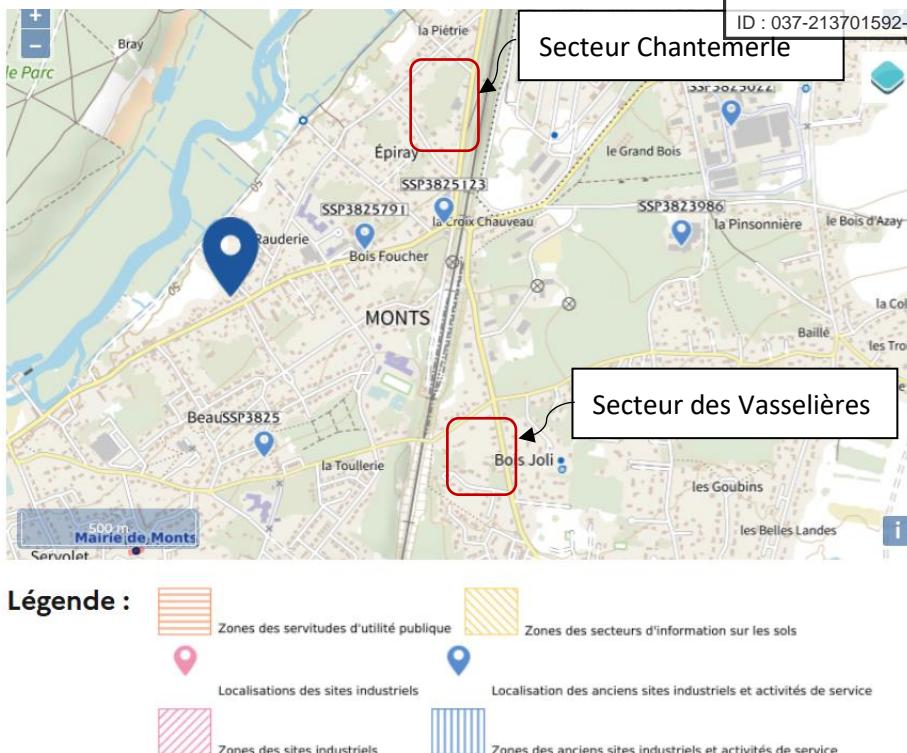


Figure 18. Localisation des secteurs de Chantemerle et Vasselières vis-à-vis des risques de pollution des sols

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

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

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

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

3.5 Sur le paysage et l'urbanisation

Cette présente révision du PLU aura un impact bénéfique sur l'insertion paysagère des constructions dans l'ensemble des zones compte tenu des évolutions réglementaires 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'Orneau 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 commun, permettant d'amoindrir les flux routiers. De plus, ils se situent à proximité d'arrêt de bus, permettant notamment de rejoindre l'Agglomération Tourangelle.

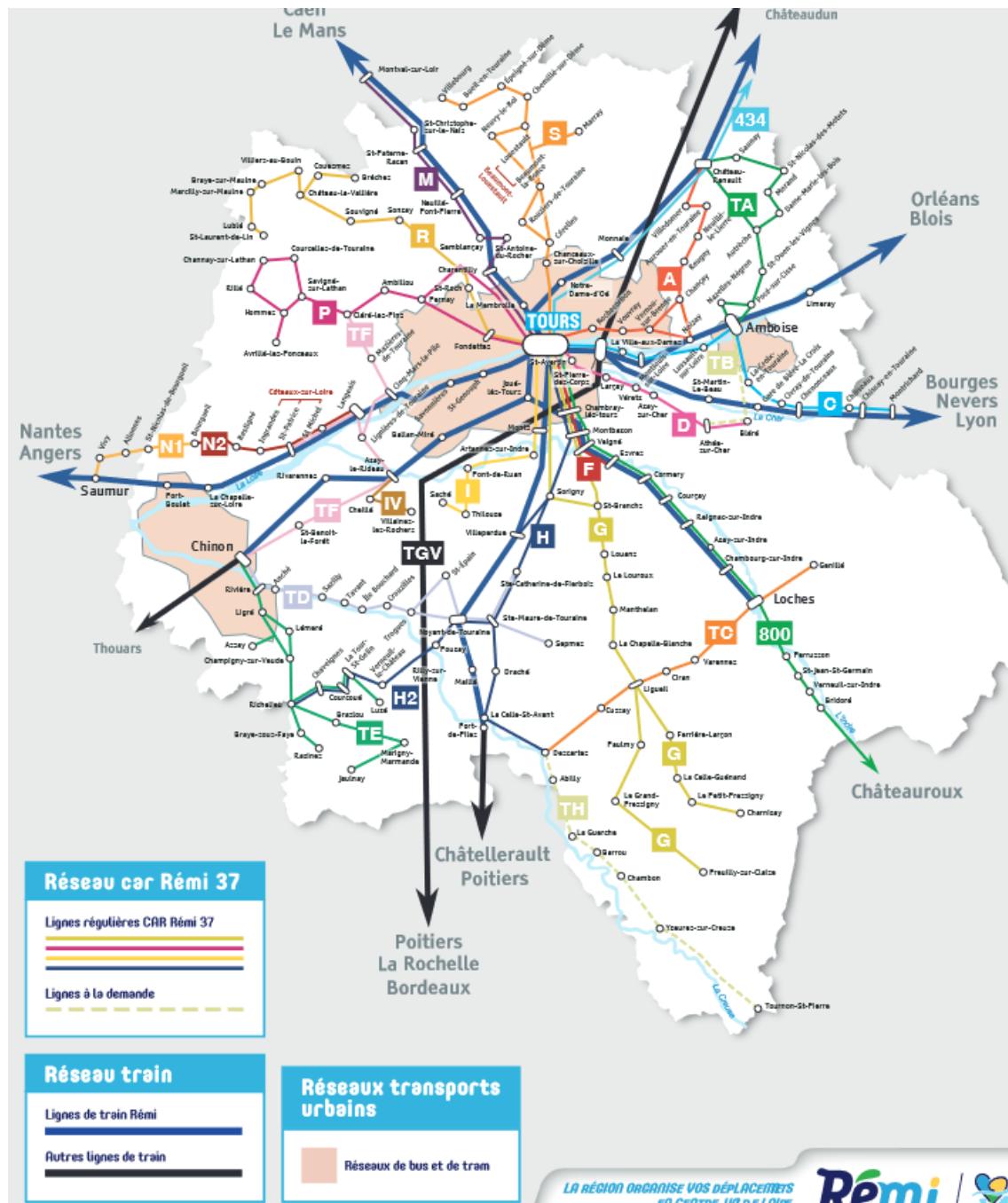


Figure 19. Extrait plan des réseaux de transport en commun – sources : Rémi Centre val de Loire

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 disparaître, 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 permis 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.