

**N°11 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**N°12 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la zone NI considérée.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

**ORIENTATION N°1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE**

Objectif 1-1 : Poursuivre la croissance démographique permettant le renouvellement des ménages et l'accueil d'actifs

Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)

Objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité environnementale

Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg

Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers le centre et les pôles d'animation de la commune

**ORIENTATION COMMUNALE N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ**

Objectif 2-1 : Pérenniser et développer l'attractivité économique

Objectif 2-2 : Permettre le renforcement et la valorisation des activités de tourisme et de loisirs

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

**ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**

Objectif 3-1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif 3-2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3-3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Pour les zones U (urbaines) :

| Destination                                                  | Sous destination                                                                               | Ua et Uah | Ub | Uc  | Uch | Ud | Ue | Ui  | Up  |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----|-----|-----|----|----|-----|-----|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                                       | V         | V  | V   | V   | V  | X  | X   | V°5 |
|                                                              | Hébergement                                                                                    | V         | V  | V   | V   | V  | X  | X   | V°5 |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | V         | V  | V°2 | V   | X  | X  | V°4 | X   |
|                                                              | Restauration                                                                                   | V         | V  | X   | X   | X  | X  | V   | V°5 |
|                                                              | Commerce de gros                                                                               | X         | X  | X   | X   | X  | X  | V   | X   |
|                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | V         | V  | V°2 | V   | X  | X  | V   | X   |
|                                                              | Hôtel                                                                                          | V         | V  | V   | V   | X  | X  | X   | V°5 |
|                                                              | Autres hébergements touristiques                                                               | V         | V  | V   | V   | X  | X  | X   | V°5 |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Cinéma                                                                                         | X         | V  | V   | V   | X  | X  | X   | X   |
|                                                              | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V         | V  | V   | V   | V  | V  | V   | V°5 |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V         | V  | V   | V   | V  | V  | V   | X   |
|                                                              | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | V         | V  | V   | V   | V  | X  | V   | V°5 |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                                  | V         | V  | V   | V   | V  | V  | V   | X   |
|                                                              | Équipements sportifs                                                                           | V         | V  | V   | V   | V  | V  | V   | X   |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Autres équipements recevant du public                                                          | V         | V  | V   | V   | V  | V  | V   | X   |
|                                                              | Exploitation agricole                                                                          | X         | X  | X   | X   | X  | X  | V°3 | X   |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Exploitation forestière                                                                        | X         | X  | X   | X   | X  | X  | X   | X   |
|                                                              | Industrie                                                                                      | X         | X  | X   | X   | X  | X  | V   | X   |
|                                                              | Entrepôt                                                                                       | X         | X  | X   | X   | X  | X  | V   | X   |
|                                                              | Bureau                                                                                         | V         | V  | V   | V   | X  | X  | V   | V°5 |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                              | X         | X  | X   | X   | X  | X  | X   | X   |

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

**ORIENTATION N°1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE**

Objectif 1-1 : Poursuivre la croissance démographique permettant le renouvellement des ménages et l'accueil d'actifs

Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)

Objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité environnementale

Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg

Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers le centre et les pôles d'animation de la commune

**ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE**

Objectif 2-1 : Pérenniser et développer l'attractivité économique

Objectif 2-2 : Permettre le renforcement et la valorisation des activités de tourisme et de loisirs

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

**ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE**

Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

**Pour les zones AU (à urbaniser)**

Les zone AUah sont ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'ensemble des réseaux étant présents en capacité suffisante au droit de chaque zone concernée.

La zone 2AUj réservée aux extensions de la zone d'activités des petits champs est fermée à l'urbanisation. Elle n'autorise aucune construction. De ce fait son règlement sera établi lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | 1AUah1,<br>1AUah2,<br>1AUah3 |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | V                            |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | V                            |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | X                            |
|                                                       | Restauration                                                                                   | X                            |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               | X                            |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | V*2                          |
|                                                       | Hôtel                                                                                          | X                            |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | V                            |
|                                                       | Cinéma                                                                                         | X                            |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | V                            |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V                            |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X                            |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  | X                            |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           | X                            |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          | X                            |
|                                                       | Exploitation agricole                                                                          | X                            |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation forestière                                                                        | X                            |
|                                                       | Industrie                                                                                      | X                            |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Entrepôt                                                                                       | X                            |
|                                                       | Bureau                                                                                         | X                            |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              | X                            |

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°4 : ASSURER DES CONDITIONS FAVORABLES A LA PÉRENNITÉ DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE ET VALORISER LA RESSOURCE FORESTIÈRE MÊME RÉDUITE

## Les zones A (agricoles)

| Destination                                                  | Sous destination                                                                               | A    |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <b>Habitation</b>                                            | Logement                                                                                       | V*7  |
|                                                              | Hébergement                                                                                    | X    |
| <b>Commerce et activités de service</b>                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | X    |
|                                                              | Restauration                                                                                   | X    |
|                                                              | Commerce de gros                                                                               | X    |
|                                                              | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X    |
|                                                              | Hôtel                                                                                          | X    |
|                                                              | Autres hébergements touristiques                                                               | X    |
|                                                              | Cinéma                                                                                         | X    |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X    |
|                                                              | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V*11 |
|                                                              | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X    |
|                                                              | Salles d'art et de spectacles                                                                  | X    |
|                                                              | Équipements sportifs                                                                           | X    |
|                                                              | Autres équipements recevant du public                                                          | X    |
|                                                              |                                                                                                |      |
| <b>Exploitation agricole et forestière</b>                   | Exploitation agricole                                                                          | V*9  |
|                                                              | Exploitation forestière                                                                        | X    |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | Industrie                                                                                      | X    |
|                                                              | Entrepôt                                                                                       | X    |
|                                                              | Bureau                                                                                         | X    |
|                                                              | Centre de congrès et d'exposition                                                              | X    |



Les zones agricoles A sont des secteurs dédiés à la production agricole.

Ces zones sont strictement dédiées à l'activité économique agricole. Sont admises uniquement :

- Les constructions d'habitations et les constructions techniques nécessaires aux exploitations agricoles professionnelles. Le caractère professionnel a été défini dans les dispositions générales de façon à éviter le mitage de l'espace agricole.
- La gestion des habitations existantes (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

Ces occupations sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A ne prévoit pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Aucun changement de destination n'est mis en place.



### Les zones N (naturelles)

Les zones naturelles N sont des secteurs de protection des espaces naturels et des fonctionnalités écologiques.

Elles sont dédiées à la préservation des milieux naturels, des paysages (ceux-ci pouvant être bâtis ponctuellement). La large majorité de ces zones est aussi inapte au développement en raison de la faiblesse des accès (voiries, absence ou insuffisance de réseaux d'assainissement, insuffisance des réseaux électriques, absence d'équipements publics). Dans ces secteurs il n'est pas programmé le renforcement de ces infrastructures à l'échéance du PLU.

Aussi les zones N, n'autorisent aucune construction nouvelle en dehors de la gestion des habitations existantes dans les mêmes conditions que la zone agricole (extension des habitations dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, les annexes et piscines en taille limitée).

Ces occupations sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.



La zone N met en place un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) :

- NL : pour gérer les aux secteurs d'aménagement de loisirs et les parcs publics existants ou à créer. Ils sont tous situés dans le bourg. Le règlement autorise les équipements sportifs sous réserve qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

À noter que les zones Np ne sont pas des STECAL n'autorisant pas de nouvelles constructions :

- Np : secteur de gestion du secteur patrimonial du château et de son parc, ainsi que la belle demeure (et parc) secteur de la Pimpie, autorisant uniquement les aménagements dans le volume bâti, et des annexes aux habitations.

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

| Destination                                           | Sous destination                                                                               | N    | Np   | Nl   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Habitation                                            | Logement                                                                                       | V*10 | V*10 | X    |
|                                                       | Hébergement                                                                                    | X    | X    | X    |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                                | X    | X    | X    |
|                                                       | Restauration                                                                                   | X    | X    | X    |
|                                                       | Commerce de gros                                                                               | X    | X    | X    |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                                  | X    | X    | X    |
|                                                       | Hôtel                                                                                          | X    | X    | X    |
|                                                       | Autres hébergements touristiques                                                               | X    | X    | X    |
|                                                       | Cinéma                                                                                         | X    | X    | X    |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires | X    | X    | X    |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires        | V*11 | X    | V*11 |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                                    | X    | X    | X    |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                                  | X    | X    | X    |
|                                                       | Équipements sportifs                                                                           | X    | X    | V*12 |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                                          | X    | X    | X    |
|                                                       |                                                                                                |      |      |      |
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                                          | X    | X    | X    |
|                                                       | Exploitation forestière                                                                        | X    | X    | X    |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie                                                                                      | X    | X    | X    |
|                                                       | Entrepôt                                                                                       | X    | X    | X    |
|                                                       | Bureau                                                                                         | X    | X    | X    |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                              | X    | X    | X    |



Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

#### ORIENTATION N°1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 1-1 : Poursuivre la croissance démographique permettant le renouvellement des ménages et l'accueil d'actifs

Objectif 1-2 : Accompagner les besoins induits par le développement démographique et économique (en matière de réseaux, équipements, espaces publics, etc.)

Objectif 1-3 : Offrir les possibilités de logements correspondant à une très large gamme de besoins et promouvoir un habitat de qualité environnementale

Objectif 1-4 : Promouvoir un urbanisme regroupé en priorité à partir du centre bourg

Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers le centre et les pôles d'animation de la commune

#### ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

Objectif 2-1 : Pérenniser et développer l'attractivité économique

Objectif 2-2 : Permettre le renforcement et la valorisation des activités de tourisme et de loisirs

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

#### ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

### Volumétrie et implantations des constructions et traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour chaque zone le règlement a intégré des dispositions visant à respecter l'harmonie et le caractère bâti et paysager des sites, bien différents entre :

- Le cœur historique du bourg et celui de Fauconnières aux formes compactes et au tissu urbain assez minéral en dehors des parcs (zones Ua et Uah)

- Les extensions densifiées du bourg (zone Ub)

- Les extensions urbaines plus récentes, soit sous forme pavillonnaire (Uc) soit très diffuses aux bois (Ud)

- Le caractère singulier et de forte valeur patrimoniale (belles demeures, parcs associés) nécessitant des règles spécifiques pour leur préservation (Up)

- Les secteurs aux constructions dont les formes sont liées aux usages (équipements en Ue) activités économiques en Ui

- Concernant les secteurs de développement futur, le règlement des zones 1AUah est venu compléter les orientations des OAP en précisant les implantations, volumétries dans un équilibre recherché entre une intégration dans les caractéristiques urbaines du bâti à proximité et la recherche d'une densification acceptable au regard du contexte de la morphologie urbaine.

- Dans les zones agricoles, peu de constructions sont possibles en dehors de la gestion des habitations présentes et de la construction de bâtiments techniques agricoles, aussi le règlement a cherché à gérer les deux situations en termes de formes bâties et d'implantations.

- Dans les zones naturelles, seules les extensions du bâti existant étant possibles, le règlement a recherché une adaptation des règles à cette situation.

La zone Ua (et Uah)

Ces secteurs sont caractérisés par des formes urbaines traditionnelles dominantes :

- À l'alignement de la voie
- Des volumétries en moyenne à R+2 dans le centre et R+1+ combles à Fauconnières,
- Des faitages en majorité parallèles à la voie dans le bourg et parfois perpendiculaires à la voie
- Implantations sur limites séparatives en ordre continu (d'une limite à l'autre) ou de façon semi-continue (sur au moins une limite séparative latérale).

Les règles du PLU :

| Zone                   | Type d'implantations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hauteurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Végétalisation                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ua (centre historique) | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), les constructions s'implantent à l'alignement de la voie ou dans la continuité des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue.<br><br>Le sens de la plus grande longueur de la construction est parallèle ou perpendiculaire à la voie. | Dans une bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des constructions principales sera au minimum de R+1 et 6 m à l'égout du toit et au maximum de R+2+combles et 9 m à l'égout du toit.<br>Au-delà de la bande d'implantation principale en front de voie (10 m de profondeur mesurés depuis l'alignement de la voie), la hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+combles et 9 m à l'égout du toit.<br><br>La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit. | Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle.<br><br>Il est exigé un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 5% de la surface de la parcelle. |
| Uah (Fauconnières)     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                          |

La zone Ub

Elle correspond aux secteurs de mixité fonctionnelle en voie de densification

- Implantation à l'alignement ou en retrait des voies et proches des limites séparatives, avec une forme urbaine d'habitat collectif qui se généralise peu à peu.
- Les hauteurs sont variables mais atteignent le R+2+c dans le cas de l'habitat collectif

Les enjeux de cette zone concernent la poursuite de densification autour du centre historique et le renforcement de la multifonctionnalité (logements, commerces, services etc.)

Objectif de la règle :

Accompagner la densification en cours en favorisant l'habitat collectif ou intermédiaire, tout en accompagnant cette densification par des espaces végétalisés de pleine terre de façon significative pour permettre une limitation de l'imperméabilisation et de l'artificialisation et renforcer la qualité du cadre de vie.

La règle :

| Zone                                             | Type d'implantations                                                                                                                                                                                                                                 | Hauteurs                                                                              | Végétalisation                                                                    |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Ub : zone multifonctionnelle et de densification | Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue ;<br><br>Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures<br><br>Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 9m à l'égout du toit. | 35% à 60% de la surface de la parcelle selon la taille de la parcelle d'opération |



La zone Uc

Elle correspond aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire avec les caractéristiques principales suivantes :

- Implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives ;
  - Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
  - Peu d'ordonnement des constructions vis-à-vis des voies.
  - Des enjeux d'évolution des logements pour faire face aux évolutions des situations familiales (extensions) et de requalification énergétique.
- Elle comporte ponctuellement un secteur Uch qui permet un niveau de plus sur des secteurs où cette densification reste à l'échelle de son environnement proche.

Objectif de la règle :

Laisser des possibilités d'optimisation foncière tout en maîtrisant la densification sur le plan des formes urbaines et du paysage produit

La règle :

| Zone                                                        | Type d'implantations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Hauteurs                                                                             | Végétalisation                                                           |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Uc : Dominante résidentielle de forme urbaine pavillonnaire | En façade sur rue : <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures</li><li>- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures</li></ul> Par rapport aux limites séparatives :                                                                                                                                                                                                      | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit | De 35% à 60% de la surface de la parcelle selon la taille de la parcelle |
| Uch : secteur autorisant un niveau de plus                  | <ul style="list-style-type: none"><li>- Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives</li><li>- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine</li><li>- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie</li></ul> dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4.50 m au plus haut de la construction. | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2+c et à 9m à l'égout du toit |                                                                          |

### La zone Ud

Elle correspond aux secteurs résidentiels à dominante pavillonnaire du quartier des Bois avec les caractéristiques principales suivantes :

- Implantation généralisée en retrait des voies et des limites séparatives avec des retraits très significatifs (plus de 10m, voire sur de nombreuses parcelles plus de 20m), une emprise au sol de constructions très faible à l'échelle du quartier.
- Les hauteurs sont comprises entre RDC et R+1+c ;
- Pas d'ordonnancement des constructions vis-à-vis des voies,
- Un très faible taux d'imperméabilisation, et près de 95% de la surface du site est végétalisée en pleine terre.

Des enjeux forts en matière de maintien du caractère verdoyant du site (qualité du paysage et support de biodiversité), de limitation de l'imperméabilisation,

Objectif de la règle :

Maintenir la cohérence paysagère du site en termes d'implantation, de densité, de volumétrie et de très forte végétalisation.

La règle :

| Zone                                                          | Type d'implantations                                                                                                                                                                                                              | Hauteurs                                                                              | Végétalisation                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| Ud : Dominante résidentielle à très faible imperméabilisation | Les constructions doivent être édifiées avec une organisation d'ensemble cohérente notamment en façade sur rue et avec un retrait minimal de 8 m des voies actuelles ou futures un retrait minimal de 10m des limites séparatives | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6 m à l'égout du toit | Minimum 60% à 70% de la surface de la parcelle selon sa taille |



### Les secteurs spécifiques : Ue (équipements), Ui (activités économiques),

Dans ces secteurs les typologies bâties sont très différentes et proviennent souvent soit de l'historique de l'activité ou de l'équipement, soit des contraintes spécifiques qui sont liées à leurs usages. Des besoins en implantations et les volumétries sont donc très divers :

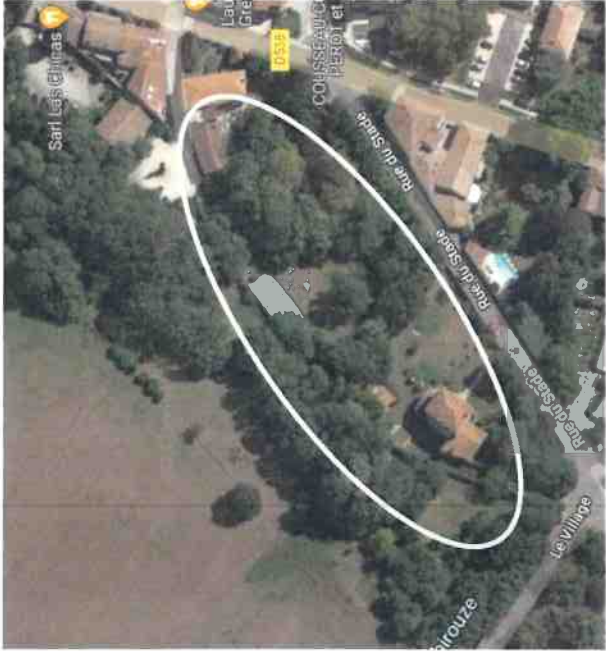
- Généralement en retrait des voies
- Des volumétries très variables et pouvant être importantes (selon les contraintes techniques et selon l'activité)
- Implantation généralement en retrait des limites séparatives ou en limites selon la configuration du terrain

L'objectif de la règle est de faciliter les évolutions sur place avec une certaine souplesse dans les règles mises en place.

Les règles :

| Zone                    | Type d'implantations                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hauteurs                                                                     | Végétalisation                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ue<br>équipements       | Implantation libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Non réglementé                                                               | Lorsque la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations, etc. sur une largeur minimale de 2,50 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande. |
| Ui : secteur économique | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 3 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.<br>Par rapport aux limites : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone Ui.</li> <li>- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m.</li> <li>• En limite de zone Ui, un retrait minimal de 4 m est imposé.</li> </ul> | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 12 m à l'égout du toit. | Les espaces proches des voies seront traités en espaces d'accueil : engazonnement, plantations de pleine terre avec des essences variées, etc. sur une largeur minimale de 2,50 m. Les stockages et stationnements ne sont pas positionnés dans cette bande.                              |





### Les secteurs spécifiques : Up (secteur de protection du patrimoine bâti et arboré),

Dans ces secteurs les typologies bâties sont marquées par des belles demeures historiques et leurs parcs :

- Une implantation éloignée de la voie
  - Des volumétries importantes issues souvent des constructions de belle facture d'avant les années 1930 de type « demeures bourgeoises »
  - Implantation généralement en retrait des limites séparatives
- L'enjeu est de préserver la cohérence patrimoniale de l'ensemble à la fois du bâti est des parcs associés.

L'objectif de la règle est de permettre les évolutions du bâti existant dans des volumétries identiques à celles existantes sans détruire les espaces végétalisés et les arbres.

Les règles :

| Zone          | Type d'implantations                                                                                                                                                                                                                                                           | Hauteurs                                                                                             | Végétalisation                                                                                                |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Up patrimoine | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie.<br>Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 4 m des limites séparatives ou avec le même retrait que celui de la construction existante. | La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions présentes sur la parcelle. | Un espace végétalisé de pleine terre représentant au moins 55 % de la surface de la parcelle avant opération. |

## Les zones AU

Les zones AU à vocation principale résidentielle (1AUah) correspondent aux secteurs encadrés par les OAP et où une certaine densification doit être engagée tout en tenant compte de l'objectif pour tous les secteurs de développer des secteurs avec une végétalisation en proportion significative. Le règlement tient compte de ces orientations et précise les OAP.

| Zone  | Type d'implantations                                                                                                                                                                                                                                                       | Hauteurs                                                                                     | Végétalisation                                                                                                                                       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AUah1 | Implantation par rapport aux voies <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies actuelles ou futures</li> <li>- Soit avec un retrait minimal de 4 m des voies actuelles ou futures</li> </ul>                                                    | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit.        | Un espace végétalisé de pleine terre représentant d'au moins 35 % à 60% de la surface de la parcelle avant opération selon la taille de la parcelle. |
| AUah2 | Implantation par rapport aux limites séparatives <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit avec un retrait minimal de 3 m des limites séparatives</li> <li>- Soit en contiguïté bâtie avec une hauteur équivalente à celle de la construction voisine</li> </ul>       | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+1+attique et à 11m à l'égout du toit. |                                                                                                                                                      |
| AUah3 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit sur limite séparative sans contiguïté bâtie : dans ce cas, la hauteur mesurée sur la limite séparative et sur une profondeur de 3 m vis-à-vis de la limite ne peut excéder 4,50 m au plus haut de la construction</li> </ul> | La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+2 et à 12m à l'égout du toit.         |                                                                                                                                                      |

La zone 2AUj n'étant pas ouverte à l'urbanisation, le règlement sera établi au moment de son ouverture à l'urbanisation.

Les zones agricoles et naturelles

Pour la gestion des constructions existantes, les règles principales suivantes sont mises en place

| Zone | Type d'implantations                                                                                                                                  | Hauteurs                                                                                        | Végétalisation                                                                                                                                                                                        |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A    | Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement actuel ou futur de la voie. Et 3 m des limites séparatives. | La hauteur des nouvelles constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit | Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.<br><br>Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront végétalisés |
| N    |                                                                                                                                                       | La hauteur des constructions agricoles est limitée à 10 m à l'égout du toit                     |                                                                                                                                                                                                       |
| Nl   |                                                                                                                                                       | La hauteur constructions autorisées est limitée à R+1+c et à 6m à l'égout du toit               |                                                                                                                                                                                                       |
| Np   |                                                                                                                                                       |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                       |

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

#### ORIENTATION N°2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ COMMUNALE

Objectif 2-3 : Confirmer la qualité du centre

#### ORIENTATION N°3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES PATRIMOINES QUI FONT L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine historique, urbain et architectural de la commune

Objectif 3.2 : Renforcer les qualités paysagères de la commune

Objectif 3.3 : Protéger les qualités environnementales de la commune

Ces dispositions sont rendues nécessaires pour la mise en œuvre des chapitres suivants du PADD :

#### ORIENTATION N°1 : AJUSTER L'URBANISATION AUX BESOINS ET CONFORTER LE RÔLE DE CENTRALITÉ DE LA COMMUNE

Objectif 1-5 : Fluidifier la circulation au sein de la commune et promouvoir les modes actifs vers le centre et les pôles d'animation de la commune

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de valoriser et de maintenir le caractère patrimonial du bâti historique et de renforcer l'attractivité de la commune par la qualité des aménagements et des constructions, le PLU met en place des règles d'intégration des clôtures, des toitures, des façades, des fermetures et menuiseries, des équipements techniques et d'insertion générale dans le site. Ces règles tiennent compte du caractère particulier du cadre de vie de la commune. Les règles sont renforcées dans les espaces patrimoniaux des zones Ua et Uah.

## Les stationnements

Les problématiques de stationnements sont différentes entre :

- Les zones urbaines plus denses du cœur historique
- Les zones pavillonnaires ou de développement à venir où les contraintes techniques liées à la configuration des terrains sont moindres,
- Les secteurs économiques ou d'équipements où les besoins en stationnements sont liés à la nature des activités

Aussi le PLU prévoit :

- Dans les secteurs de développement résidentiel (U et AU) :
  - Pour la création de logements par construction neuve, par réhabilitation, aménagement ou changement de destination : 2 places de stationnement automobile par logement. Il est aussi exigé 1 place visiteur pour 3 logements.
- Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions de la sous-destination « hébergement » : au moins 1 place de stationnement automobile pour 5 hébergements créés

Dans les zones d'équipements ou d'activités économiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette de la construction. Les surfaces de stationnement sont normées selon les typologies d'activités.



La mobilité à Montéliér dépend encore beaucoup de la voiture en effet le réseau de TC est largement insuffisant pour répondre aux besoins des habitants et des actifs.

Ce ne sont pas les règles de stationnement d'un PLU qui incitent à une autre mobilité, mais l'offre existante en une autre mobilité (piétons, TC).

Pour ce qui la concerne, la commune a déjà depuis longtemps développé des modes doux sécurisés pour les piétons le long des rues ou en site indépendant des voiries. Tous les quartiers du bourg peuvent rejoindre les commerces et équipements à pied de façon sécurisée. Pour les TC, il est rappelé que cette compétence ne relève pas de la commune mais de VRD (devenu VRM) La commune sera très favorable au renforcement des lignes de TC sur son territoire ce qui permettra réellement de réduire les besoins de dépendance à la voiture. En attendant la mobilité dépendante de l'automobile est toujours bien présente et il faut gérer les stationnements nécessaires.

Aussi le PLU maintient encore des exigences minimales en matière de création de stationnement. La réduction des exigences en matière de stationnement viendra accompagner la mise en place d'une offre en TC performants au moment de la réalisation de ceux-ci. Mais la démarche inverse apparaît peu judicieuse au regard des difficultés que cela va créer sur les espaces publics déjà très contraints et où la commune mène déjà un travail de requalification (qualité urbaine paysagère) et mutualisation d'usages.

Par ailleurs le report modal suppose que des infrastructures et TC soient renforcés. Or au stade actuel du PLU, aucun projet n'a été porté à la connaissance de la commune dans ce sens. On rappelle par ailleurs que la commune n'a pas la compétence mobilité, et que ce sujet est traité à l'échelle de VRM compétent en la matière.

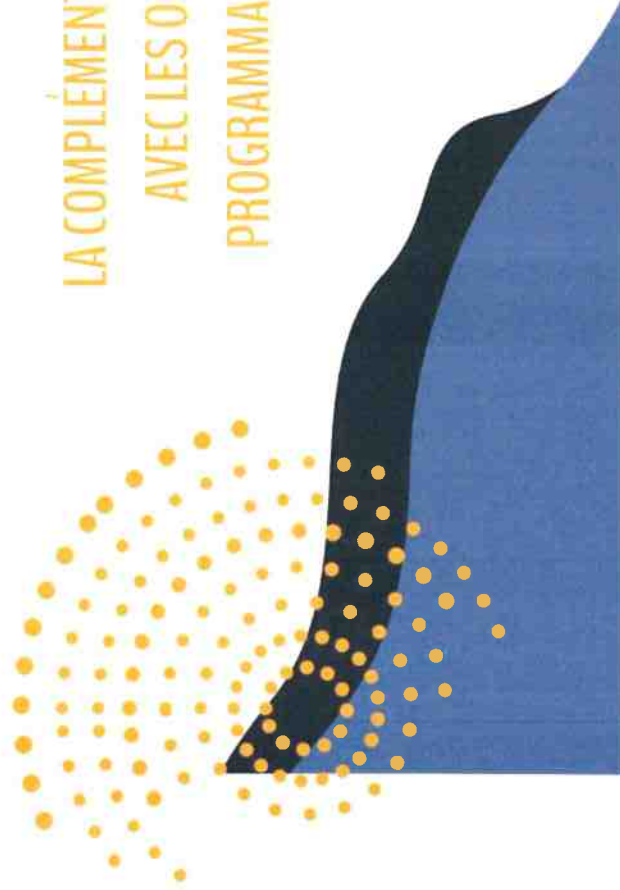
Concernant l'accessibilité des secteurs de développement (OAP), toutes les OAP ont prévu les conditions d'accès et de desserte inscrits dans les schémas des principes d'aménagement à mettre en œuvre :

- Montmartel un accès unique prévu par la voie existante au Nord
- Libération, un accès unique par la voie de la Libération
- Résistance : un accès par le Nord et un par le Sud sur des voiries existantes
- Les Bouviers : un accès unique par la voie existante en limite Ouest du site
- Le Bourg : un accès unique par la voie existante au Sud de façon à ne pas détruire la morphologie des anciens remparts

- Les tilleuls un accès unique par la voie ouest bordant le site
- Champ des ormes : un accès unique par la rue du champ des ormes bordant le site
- Le clos un accès par le chemin du Clos existant
- Les bois : tous les accès ont été définis.

Concernant les modes doux : tous les sites d'OAP (hors les bois) sont desservis par des parcours piétons sécurisés. Lorsque les tènements sont de taille significative, et permet des jonctions de parcours, l'OAP a prévu l'aménagement de parcours modes doux traversant les sites





LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT  
AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6

Le règlement et les orientations d'aménagement sont complémentaires au regard des points suivants :

Les OAP sont mises en place sur les secteurs de développement inscrit au PLU. Elles permettent de définir un parti d'aménagement territorialisé et le programme attendu :

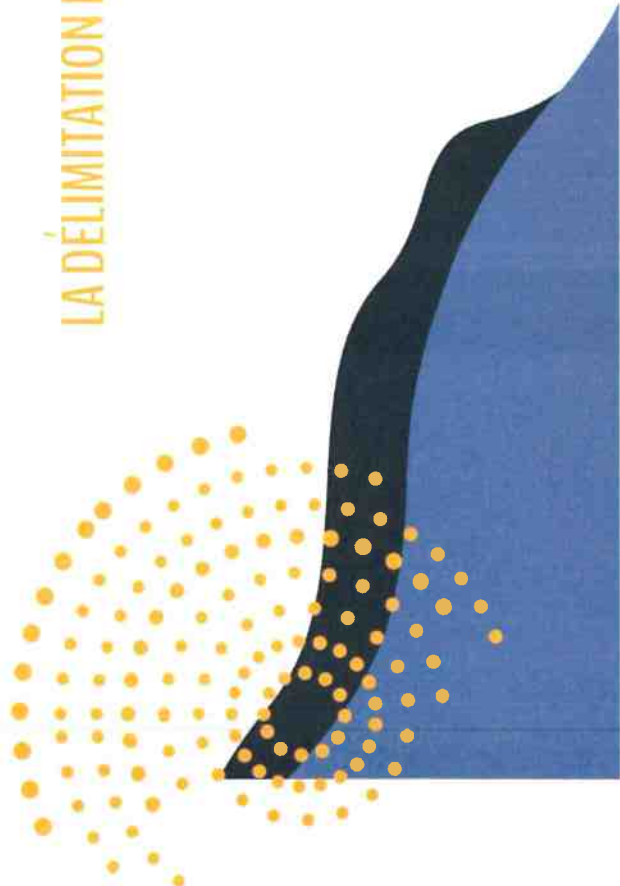
- Des typologies de formes urbaines et de logements attendus ;
- La localisation des aménagements d'espaces collectifs et des trames vertes de proximité ;
- Les principes de maillages viaires et modes doux en tenant compte des dessertes par les modes doux structurants existants ou projetés.
- Le programme de logements ou des activités attendues.
- Le phasage dans le temps

Le règlement complète ces orientations en précisant :

- Les occupations admises et interdites,
- Les hauteurs, les implantations en cohérence avec les zones dans lesquelles s'inscrit le secteur d'OAP ;
- Les proportions d'espaces végétalisés à maintenir ou à aménager en cohérence avec les proportions existantes et ce dans un objectif de limiter l'imperméabilisation des sols et de développer des espaces arborés pour leur rôle qualitatif (dans le paysage, en matière de biodiversité ordinaire, pour la qualité environnementale des espaces urbanisés et pour le confort climatique que ces espaces végétalisés apportent.)
- Les modalités de stationnement
- La desserte par les réseaux et accès



## LA DÉLIMITATION DES ZONES



## RAPPEL DES ZONES

Le zonage recherche un équilibre entre :

- Un développement résidentiel adapté au caractère de centralité locale de la commune en lien avec l'importance de l'offre en équipements, services et commerces existants, et adapté aux capacités d'investissement de la collectivité d'une part (notamment par la maîtrise des espaces de développement hors partie actuellement urbanisée de la commune et en particulier dans le quartier des Bois) ;
- Un développement économique proportionné à l'échelle de centralité du territoire communal et répondant à son rôle de polarité locale ;
- La préservation des milieux naturels, des paysages et du patrimoine facteurs d'attractivité notamment touristiques et de qualité du cadre de vie.
- De préservation des activités agricoles encore bien présentes.

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

**Les zones U**, dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

**Les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

**Les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

**Les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il peut remettre en cause les zonages de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mise en œuvre par le PLU.

Le PLU met en place les zones suivantes :



### La zone Ua et la zone Uah

La zone Ua correspond à l'enveloppe bâtie historique du cœur de bourg qui constitue la centralité historique de la commune avec des enjeux en matière de préservation du patrimoine bâti, de poursuite des actions en matière d'amélioration de la qualité des espaces collectifs.

Le bâti est majoritairement à caractère historique (implantations à l'alignement ou proches de la voie, en ordre continu majoritaire ou semi continu ponctuel). Les volumétries sont homogènes entre R+1+c et R+2+combles).

La zone Uah correspond au centre historique du quartier de Fauconnières, où le bâti est de typologie identique à celle du bourg, mais avec une hauteur qui se limite pour la majorité des constructions à R+1+combles.

Zone Uah - Fauconnières



Zone Ua - Cœur de bourg

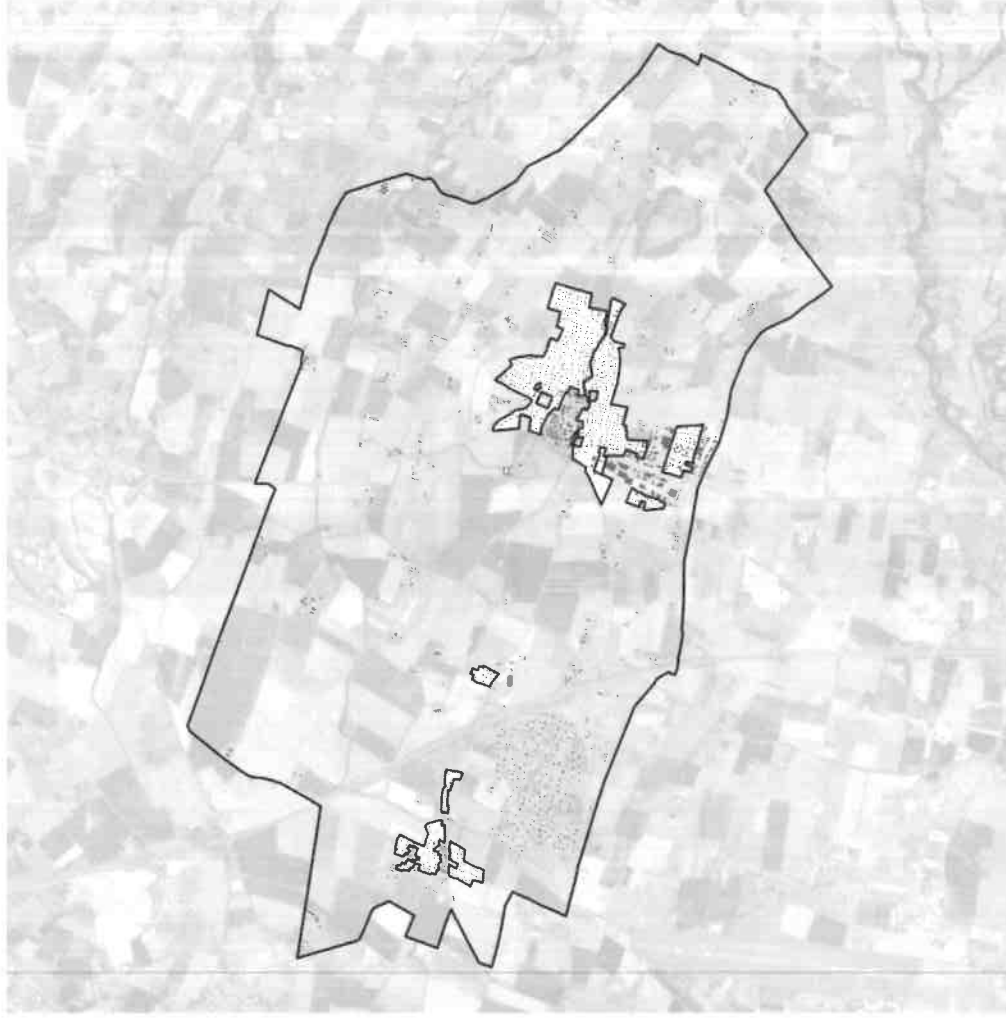


### La zone Ub

La zone Ub correspond à l'enveloppe bâtie autour du centre historique composée d'un tissu urbain assez peu homogène : collectif, habitat individuel résiduel, maisons de ville et de très nombreux équipements. Cet espace est en voie de densification avec des opérations plus récentes de construction.

Zone Ub





### La zone Uc

La zone Uc correspond à l'enveloppe bâtie à dominante résidentielle en couronne autour du centre. Elle est caractérisée par une forme urbaine plutôt homogène d'habitat pavillonnaire. Les implantations sont le plus souvent en retrait de la voie et des limites séparatives. Les hauteurs sont majoritairement comprises entre le RDC et le R+1+C.

Ces secteurs sont essentiellement orientés vers la fonction résidentielle même si ponctuellement il peut y avoir quelques activités particulières en particulier artisanales



### La zone Ud

La zone Ud correspond uniquement au quartier des Bois, dont la situation est très partiellement bâtie, et dont les formes urbaines et les densités végétales diffèrent très fortement des autres secteurs bâtis de la commune.



## La zone Ue

La zone Ue correspond aux pôles d'équipements et d'aires de sports et de loisirs structurants : et leurs espaces de fonctionnement, les pôles sportifs et de loisirs principalement au bourg et à Fauconnières. A l'inverse des autres équipements qui sont plus insérés dans les espaces bâtis, ceux-ci constituent des pôles occupant des tenements de taille significative.

Les formes bâties sont spécifiques en lien avec les fonctions des constructions et selon les époques de construction.

La vocation du zonage est de flécher ces sites dans leur vocation d'équipements et de faciliter les évolutions du bâti.

Ils comportent deux secteurs d'extension :

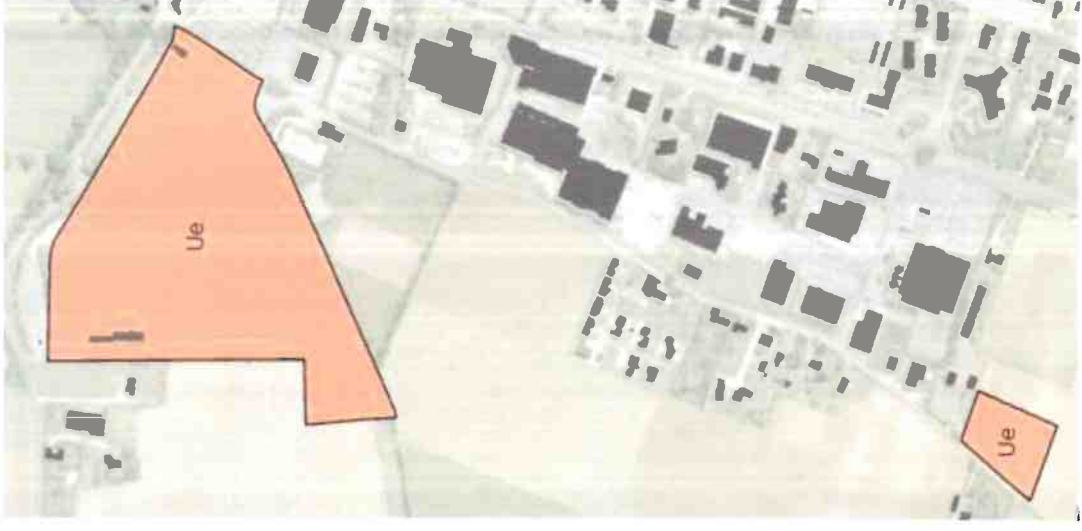
Dans la continuité du stade pour accueillir un nouveau centre de secours (cf encadré page suivante).

*À noter que la caserne actuelle occupe le rez de chaussée d'un bâtiment communal comportant à l'étage un appartement loué. Il sera proposé à un artisan de type menuisier /ébéniste par exemple car la configuration du local s'y prête : atelier/garage avec grand portail.*

Le long de la rue du clos dans la continuité de la future zone d'extension de la zone d'activités, pour permettre la relocalisation du centre technique municipal trop à l'étroit sur son site. Au niveau de la circulation engendrée par cet emplacement, elle restera réduite et ne concerne que les employés municipaux. L'accès direct par le chemin du clos évitera tout conflit avec les usages de la RD.

*À noter que le centre technique municipal actuel est proche du centre-ville et possède des parkings existants. Il sera affecté à du commerce/services pour compléter le linéaire marchand de l'avenue de Provence. Les habitants du centre bourg ainsi que les personnes âgées de la maison des seniors pourront bénéficier de cette proximité et s'y rendre à pied ou à vélo.*

Zones Ue – Bourg



Zone Ue – Fauconnières



### Focus sur la localisation du nouveau centre de secours

La relocalisation du centre de secours actuel correspond à un besoin et non à un confort. Le centre actuel est trop petit, n'a pas d'espace extérieur de manœuvre suffisant et est situé sans dégagement sur la voie ce qui crée des situations d'insécurité importantes.

Le SDIS a réalisé une étude évaluant plusieurs sites en fonction des exigences réglementaires :

- soit une desserte de 95% du territoire à défendre
- en moins de 16 mn (objectifs assignés par le préfet).

Parmi les différents secteurs étudiés, la parcelle fléchée le long de la RD119 est la plus adaptée en raison de sa situation géographique. De plus la nouvelle offre ne doit pas dégrader la situation de défense par rapport à l'offre actuelle.

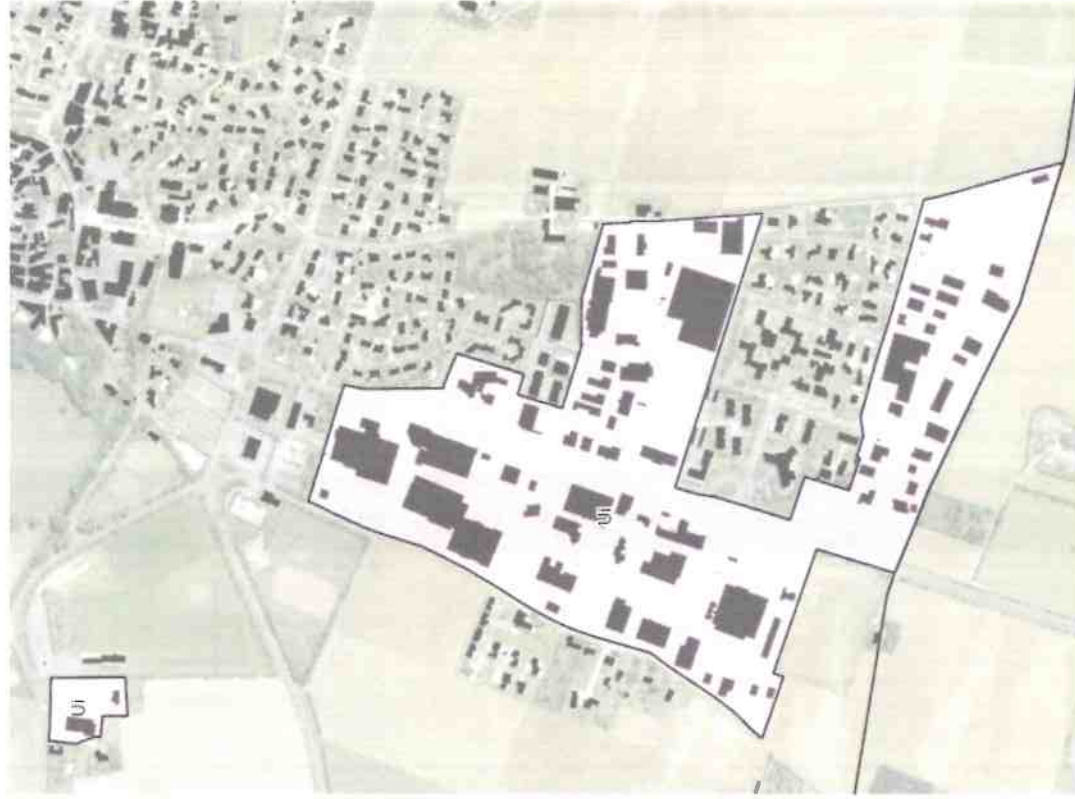
4 sites ont été étudiés et présentent des taux de couverture assez contrastés.

- RD 119 retenu : 94.6% de couverture de la population et 96.2% pour la couverture de la seule population de Montéliet
- Parcelle YP 014 : 95.6% de couverture de la population (mais cette parcelle est celle du parc du château et ne peut être opérationnelle au regard du caractère patrimonial du site. Et 97.1% pour la couverture de la seule population de Montéliet
- Parcelle ZS 549 : 89.6% de couverture de la population et 90.7% pour la couverture de la seule population de Montéliet
- RD538 : 88.38% de couverture de la population et 90.9% pour la couverture de la seule population de Montéliet.

Le taux de couverture correspond au pourcentage de la population couverte en 16 mn (soit 5mn de transit avec un délai de prise d'appel de 3mn et un délai de départ des secours)

Un centre de secours classique nécessite une surface d'environ 3500 à 4000 m<sup>2</sup> à laquelle il faut ajouter la voie d'accès et le retrait par rapport à la départementale pour ne pas créer de problème de sécurité lors des sorties et entrées sur le site.





### La zone Ui

Elle correspond à la zone d'activité actuelle.



### La zone Up

Elle est mise en place sur les belles demeures et leurs parcs situées rue du stade en cohérence avec l'orientation 3, objectif 3.1 paragraphe 3 du PADD : « Préserver les éléments constituant le patrimoine bâti remarquable de la commune en identifiant ce patrimoine bâti d'intérêt local (croix, murs, éléments d'architecture caractéristiques, maisons rurales de caractère, les belles demeures et leurs parcs de la rue du stade...) »



Bourg



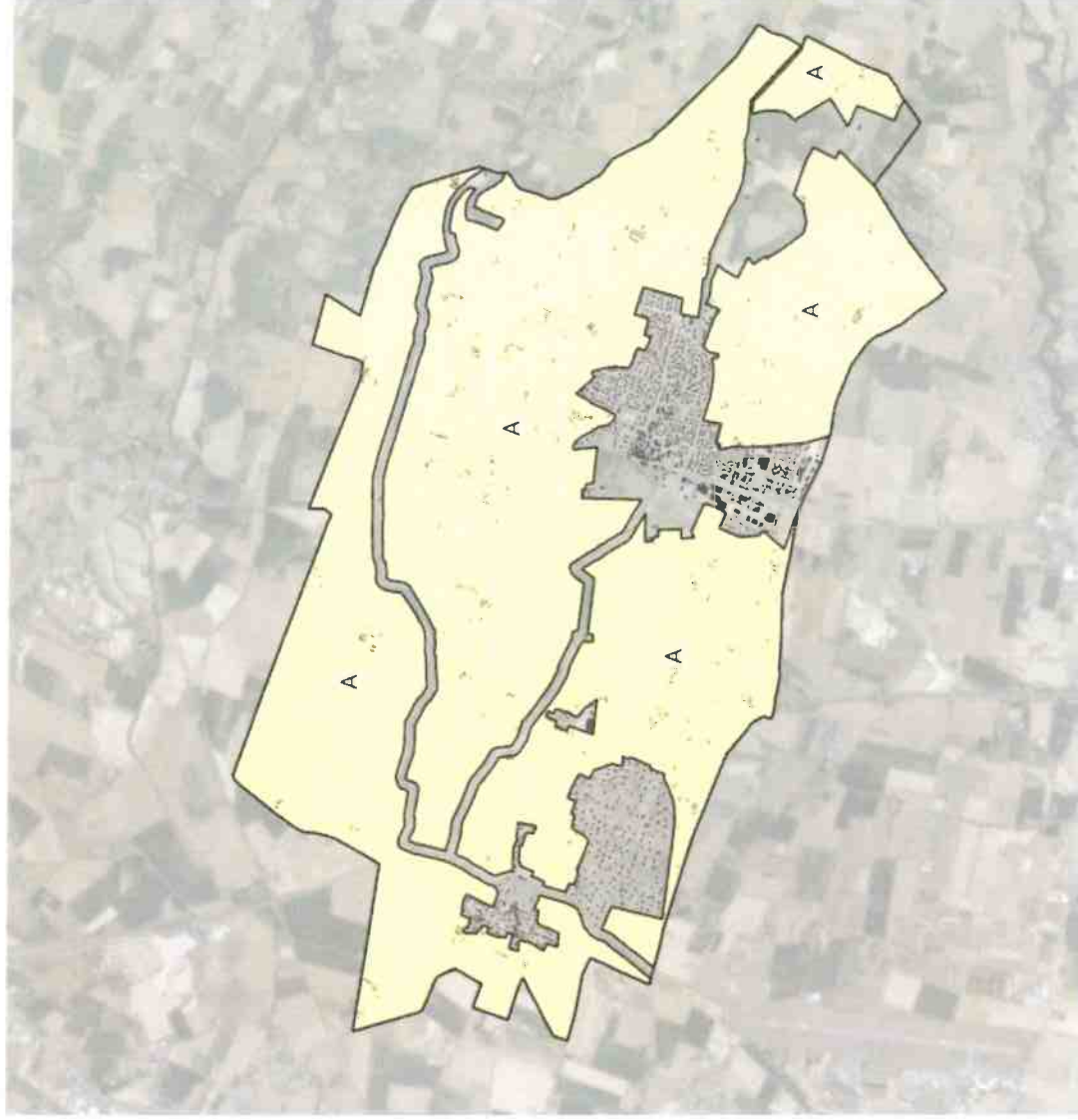
### Les zones AU

Comme indiqué précédemment plusieurs sites sont concernés :

- Les zones 1AUah (1,2,3) principalement dans le bourg et de façon plus résiduelle à Fauconnières. (les n°1, 2 ou 3 correspondent à des volumétries différentes selon les zones de façon à les accorder aux sites dans lesquels ces zones s'inscrivent).
- La zone 2AUj destinée à l'extension de la zone d'activités et



Fauconnières



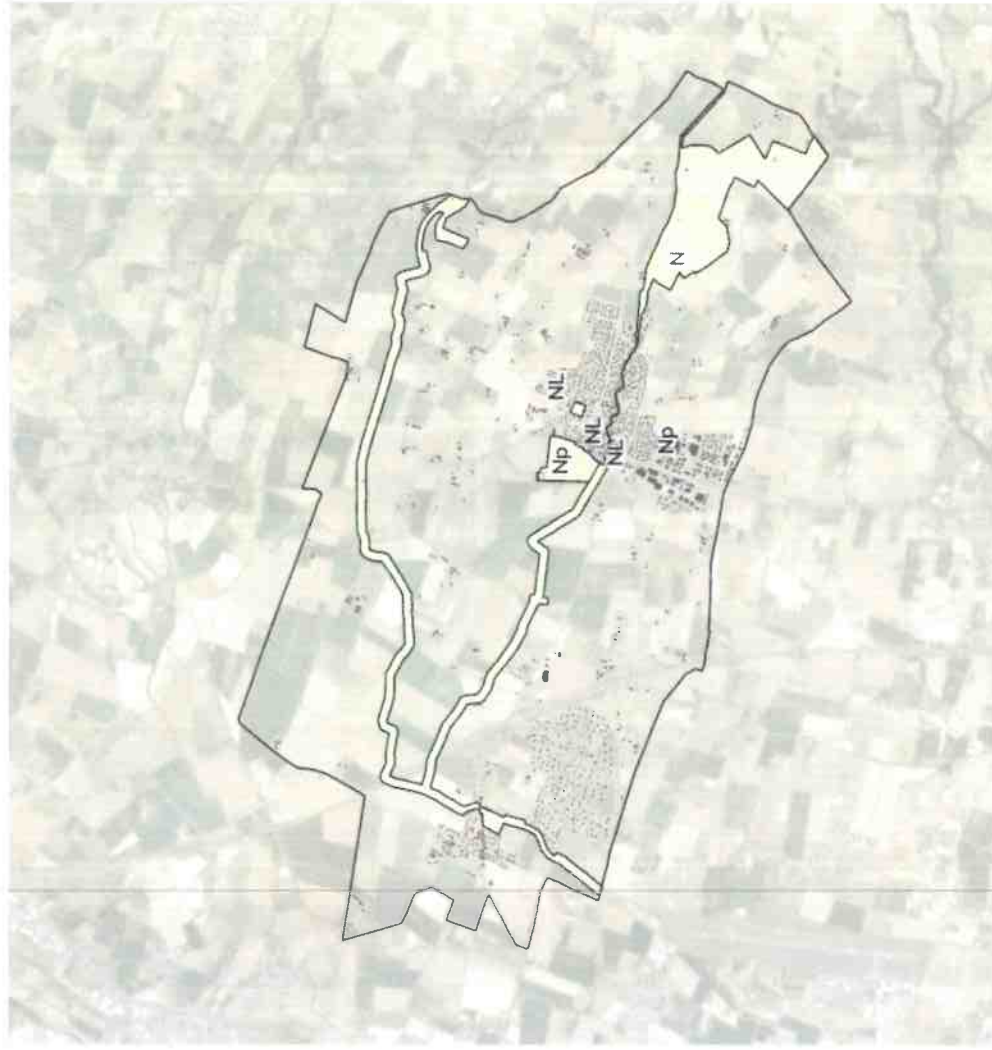
### La zone A

La zone agricole est mise en place sur les secteurs identifiés dans le diagnostic comme étant exploités et occupés majoritairement par les exploitations agricoles professionnelles.

Le diagnostic a montré que ces espaces sont importants, la commune ayant une vocation agricole marquée et qualitative.

La zone A ne comporte pas de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). Elle ne comporte pas de changement de destination.





### La zone N et ses secteurs

Les zones naturelles comportent plusieurs typologies :

Elles correspondent aux secteurs où les enjeux naturels paysagers et écologiques sont majeurs : corridors liés à la trame bleue, et aux boisements, ainsi qu'à la carrière du bois des pauvres.

Elle peut ponctuellement intégrer des constructions issues des développements urbains disséminés, et individualisés, pour lesquels la surface construite est de taille restreinte, ne pouvant être considérée comme hameau compte tenu de la taille réduite ou de la discontinuité bâtie trop importante entre les constructions.

La zone N met en place 2 secteurs spécifiques :

- Np : secteur de gestion du secteur patrimonial du château et de son parc autorisant uniquement les aménagements dans le volume bâti et des annexes aux habitations et ne constituant donc pas un STECAL
- NL : secteur d'aménagement de loisirs correspondant aux différents parcs existants dans l'espace urbain (jardin mexicain, jardin des rêves, jardin du Sémaphore).



# LA SUPERFICIE DES ZONES

Les zones du PLU représentent les surfaces suivantes (calcul informatique SIG)

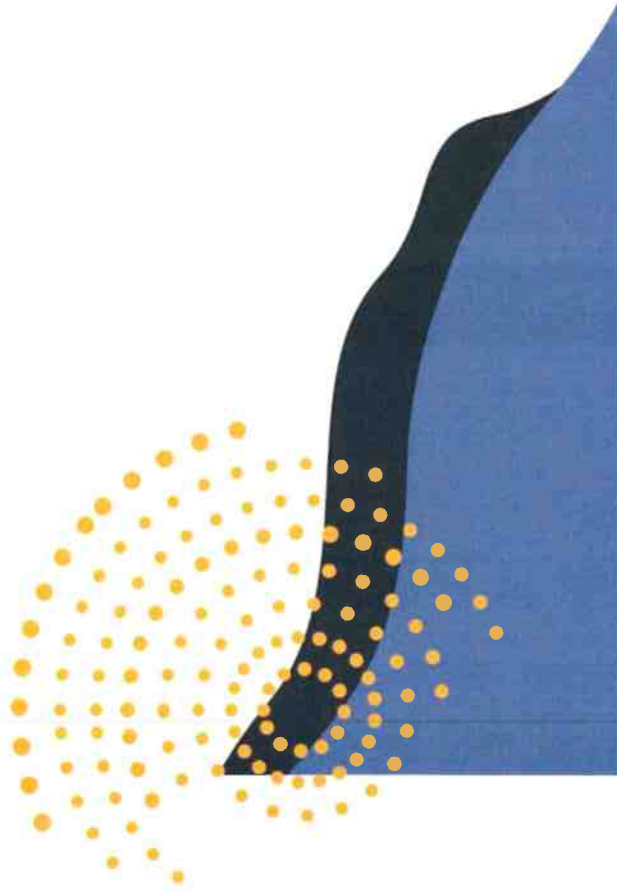
| Zonage du PLU        | Surface en ha<br>ancien PLU | Surface en ha<br>nouveau PLU |
|----------------------|-----------------------------|------------------------------|
| A                    | 1963,7                      | 1965,2                       |
| <b>Total zone A</b>  | <b>1963,7</b>               | <b>1965,2</b>                |
| N                    | 288,4                       | 201,2                        |
| NiL                  |                             | 1,6                          |
| Np                   | 16,9                        | 17,2                         |
| <b>Total zones N</b> | <b>305,3</b>                | <b>220</b>                   |
| Ua                   | 4,7                         | 4,9                          |
| Uah                  | 4,6                         | 4,6                          |
| Ub                   | 7,1                         | 6,6                          |
| Uc                   | 123,1                       | 126,1                        |
| Uch                  | 0,4                         | 1,4                          |
| Ud                   |                             | 84,3                         |
| Ue                   | 10,5                        | 11,8                         |
| Ui                   | 36,4                        | 37,1                         |
| Up                   |                             | 0,8                          |
| <b>Total zone U</b>  | <b>186,8</b>                | <b>277,6</b>                 |
| <b>1AU</b>           | <b>12,5</b>                 | <b>2,9</b>                   |
| <b>2AU</b>           |                             | <b>2,5</b>                   |

Le nouveau PLU prévoit :

- Une réduction des zones AU de 7ha, et une augmentation des zones agricoles de 4 ha
- Une réduction des zones naturelles de 85 ha, au profit des zones urbaines. Cette évolution correspond au passage du secteur des bois de la zone « naturelle » en zone « Ud » (surface de 84ha)



## LES AUTRES POINTS D'EXPLICATION



## MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

La commune recherche une diversification résidentielle à destination des jeunes ménages et des personnes âgées et des produits qualitatifs pour maintenir une diversité sur la commune.

- Pour les jeunes ménages, les produits recherchés correspondent à un habitat individuel abordable : petits terrains, logements avec des espaces extérieurs. Le PLU entend répondre à cette demande à travers une grande partie de la production prévue par les zones 1AUah: habitat individuel dense, habitat intermédiaire et collectif.

- Pour les personnes âgées, la commune a mis en place une servitude S2 spécifiquement dédiée à la production de 10 à 20 hébergements pour les personnes âgées.

- Le PLU met en place une servitude de mixité sociale dans toutes les zones U et AU du bourg et de Fauconnières desservis par des équipements et des lignes de transports en commun. Aucune servitude n'est mise en place sur le quartier des Bois. En effet celui-ci ne dispose d'aucun équipement, d'aucune desserte en transports en communs et est éloigné du bourg. Ce type de situation est peu propice au développement du logement en général et du logement social en particulier, ne garantissant pas un accès facile aux commerces, services et équipements.

Les servitudes de mixité sociale sont mises en place dans l'ensemble des zones Ua, Ub et Uc ;

- Dans tout programme à partir du 2<sup>e</sup> logement construit sur la parcelle telle qu'existante au moment de l'approbation du PLU (cette disposition intègre donc bien les divisions parcellaires de parcelles telles qu'existantes à l'approbation du PLU), tout logement doit être affecté :

- Soit à des logements tels que décrits à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

- Soit à des logements en accession sociale de type PSLA

- Certains secteurs permettant une certaine densification de logements, une servitude S1 est mise en place et prévoit que 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements sociaux.

| Servitudes mise en place                                                                  |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Des secteurs S1 définis au document graphique (dont les zones AUah et les secteurs d'OAP) | 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements sociaux |
| Des secteurs S2 définis au document graphique                                             | Logements dédiés aux personnes âgées                                                                                                                                   |
| Hors secteurs définis au plan sur les zones Ua, Ub, Uc                                    | Dans tout programme à partir du deuxième logement, tout logement doit être social (ou PSLA)                                                                            |



- Enfin dans les zones AUah, il est fait application de la servitude S1 : 50 % au minimum du nombre de logements créés et représentant au moins 20 % de la surface de plancher de logements créés, devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Ainsi globalement sur l'ensemble de la production de logements hors secteur des Bois, la moitié sera dédiée au logement social.

On peut ainsi estimer que si toutes les capacités des zones Ua, Ub, Uc étaient investies cela représenterait une production minimale d'environ :

- 65 logements sociaux
- 10 à 20 hébergements personnes âgées

Le total de productions de logements sociaux induit par la mise en place de ces servitudes aboutit à une production minimale de 95 logements sociaux.

## LA PROTECTION DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Montélier constitue une centralité commerciale relai du territoire. Le diagnostic a montré que pour sa strate de communes la densité et la diversité de l'offre commerciale est importante, elle est fortement implantée le long de la RD538, le centre historique traditionnel ne réunissant pas les conditions d'accueil de commerces (pas de linéaire continu, et plus de cellules commerciales notamment de taille adaptée).

La commune apparaît attractive, des demandes régulières d'implantations de commerces et de services, s'expriment régulièrement sans pouvoir être satisfaites.

Aussi la préservation des linéaires marchands apparaît comme un enjeu important le maintien de cette activité est primordiale pour l'animation de la commune.

Au regard de ces enjeux il apparaît important que le projet communal soutienne les fonctions commerciales à travers le PLU.



Protection des  
linéaires  
commerciaux

Ainsi le PADD du PLU prévoit à son, orientation 2 « renforcer l'attractivité communale » et à son objectif 2.1 « Pérenniser et développer l'attractivité économique » :

« 2- Soutenir le commerce de la centralité élargie à la RD338 »

- *Protéger les linéaires commerciaux des pôles structurants qui doivent rester à vocation de commerces, de services ou de fonctions animant l'espace sur rue.*
- *Poursuivre le développement des pôles commerçants. De fait aujourd'hui la centralité commerciale s'est étendue au-delà du centre historique le long de la RD338, on elle peut offrir du stationnement et développer des locaux dont la taille est adaptée aux besoins de ces activités (alors que le centre historique présente des cellules de trop faible taille et disséminées).*
- *Conforter l'offre commerciale de la zone d'activités dans son rayonnement supra communal.*
- *Améliorer les espaces de chalandise valorisant l'accès aux commerces et propices à la flânerie et en renforçant les parcours en modes doux d'accès aux commerces.*

En cohérence avec ces éléments, il a été retenu de mettre en place des linéaires de protection des linéaires d'activités au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur les parcours marchands structurants du centre de façon à favoriser la diversité commerciale.

Cette diversité est élargie aux fonctions qui permettent l'animation des pieds d'immeubles avec en plus des commerces : les services, équipements, cinémas etc.

## LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune est concernée par différents éléments d'intérêt écologique : ZNIEFF de type 1, zones humides et pelouses sèches pour les principaux enjeux.

Concernant la fonctionnalité écologique le PLU a intégré au niveau réglementaire une identification des éléments constituant la trame verte et bleue et met en place des prescriptions. Ainsi :

- Les boisements principaux sont de petite taille mais ils assurent plusieurs fonctions : de refuge, de passage et de territoire d'alimentation pour la grande et la petite faune ainsi que pour de nombreuses espèces d'oiseaux. Le PLU les a identifiés en zone naturelle et a préservé les boisements au titre des éléments remarquables du paysage. En effet c'est la couverture boisée qui permet la fonctionnalité écologique, la protection de cette vocation boisée est donc apparue nécessaire.
- Le classement en zone naturelle de l'ensemble du chevelu hydrographique et des milieux associés (zones humides proches).
- La protection des zones humides et pelouses sèches identifiées dans les inventaires au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour leurs fonctions écologiques.
- Les continuités écologiques liées à la trame bleue sont aussi identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Ces identifications sont assorties de prescriptions interdisant la destruction de ces éléments (interdiction de défrichements, et obligation de replantations dans le cadre des aménagements des cours d'eau).

### **Quelques rappels :**

La zone N ne permet pas de nouvelles constructions (uniquement la gestion des habitations existantes par extensions et annexes limitées en taille et proches de l'habitation) ce qui permet la protection des fonctionnalités écologiques.

La surface bâtie actuelle existante dans la zone naturelle représente moins de 0,1% de la zone naturelle. Le nombre limité des constructions existantes et leurs possibilités limitées d'évolution n'inscrit pas de contraintes sur les milieux naturels et donc aucun risque d'atteinte aux fonctionnalités écologiques.

Les espaces de perméabilité (grands espaces ouverts ne formant pas un corridor : les espaces agricoles cultivés ou prairies) sont en zone A en particulier les espaces de perméabilités identifiés dans le SCOT au Nord du bourg.

La zone A ne permet pas de développement urbain, aucun nouveau mitage n'est possible.

L'ensemble de ces prescriptions permet de préserver les fonctionnalités écologiques présentes.





# LE PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

## Le patrimoine paysager et bâti

Le PLU mobilise l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui précise :

*"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."*

Ainsi il identifie plusieurs catégories de patrimoines bâtis et/ou végétaux.

Ce repérage permet d'assurer leur protection au sens où le dépôt d'un permis de démolir s'impose pour tout bâtiment identifié ou situé dans un ensemble d'intérêt patrimonial. De fait, la collectivité dispose d'un droit de regard sur l'évolution de ce patrimoine bâti et peut s'opposer à ce qu'il soit démoli.

De même, les travaux ayant pour effet de modifier un élément bâti ou végétal (ravalement de façade, changement de menuiserie, réfection de toiture, édification d'une clôture, coupe et abattage d'arbres...) identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable laissant à la collectivité la possibilité de s'y opposer, et de mettre en place d'autres solutions techniques plus adaptées au regard de la qualité paysagère, architecturale ou urbaine de l'élément concerné ou de son proche environnement (choix de matériaux, de coloris, d'essence végétale...).

Les ensembles patrimoniaux sont constitués de constructions, ou espaces non bâtis de qualité et à l'identité locale, historique ou paysagère affirmée.

Sur la commune il s'agit principalement :

- Du château, ses dépendances et son parc (par ailleurs classé en zone Np).
- Des belles demeures du bourg (rue du stade) et de la Pimpie
- D'arbres soit en alignement, soit en bosquets soit isolés de l'espace urbain (public et privé), mais dont la qualité ou la densité constitue une plus-value dans le paysage urbain
- Des jardins notamment ceux accompagnant le rempart
- Le rempart.



- L'église

La préservation de ces qualités paysagères et patrimoniales fondements de l'attractivité de la commune, ne va pas dans le sens d'une densification urbain du bourg par colmatage systématique des espaces de parcs, des espaces verts et des espaces publics. Un travail d'inventaire a été mené sur les parcs, jardins, coeurs verts et arbres, remarquables par leur espèce, leur densité, leur perception depuis les espaces publics, ou pour leur rôle qualitatif dans l'espace urbain en général et dans les espaces historiques en particulier.

L'urbanisation de ces secteurs contribueraient à la banalisation du bourg et n'est pas souhaitable. Aussi le PLU les identifie au titre de éléments remarquables du paysage.

[illegible]

- |                                                                                     |    |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |                                                                                     |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | Np |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--|



## LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure).

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune en recentrant les aménagements au droit des zones de développement à venir. Ces emplacements réservés concernent sont listés dans le tableau ci-après.



| N °  | Objet                               | Parcelles cadastrales                                                                                                                                                       | Bénéficiaire | Superficie (en m2) |
|------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|
| ER01 | Création d'un cheminement doux      | YR 30, 31, 35, 33, 29, 47, 48                                                                                                                                               | Commune      | 3003               |
| ER02 | Création d'un parking arboré        | YK6                                                                                                                                                                         | Commune      | 6361               |
| ER03 | Entretien du ruisseau et modes doux | ZS 533 : 96, 289, 532, 784, 568, 564, 562, 561, 560, 745, 324, 361, 360, 336, 335, 334, 323, 322, 321, 176, 175, 338, 759, 761, 362, 724, 723, 762, 760, 783, 782, 787, 786 | Commune      | 5216               |

Les deux emplacements réservés pour la mise en place de parcours piétonniers le long des cours d'eau visent à développer des lieux de promenade et donner accès à des espaces de fraîcheur.

L'emplacement réservé pour la mise en place d'une aire de stationnement à Fauconnières vise à répondre aux besoins liés à ce quartier et en particulier à la salle publique ainsi qu'aux besoins du stade présents juste en face. Il est prévu un aménagement arboré sans imperméabilisation du sol.



## L'INTÉGRATION DES RISQUES ET DES NUISANCES

On rappelle que la commune est concernée par plusieurs risques principaux :

- Le passage de la canalisation de gaz : concernant ce risque une servitude d'utilité publique a été mise en place et s'applique directement aux autorisations du droit des sols. Elle prend en compte des zones de danger autour de la canalisation limitant le développement (habitations, ERP...). Cette servitude est intégrée aux annexes du PLU. Les périmètres de danger sont reortés sur le plan de zonage du PLU.
- Le risque d'inondation
- Le risque incendie principalement quartier des Bois

La prise en compte des risques dans le projet territorial est menée à plusieurs niveaux :

### - Au niveau du PADD

*Orientation n°3 : préserver et valoriser les patrimoines qui font l'identité de la commune ; objectif 3.3*

- *« Vivre avec les risques et les nuisances. Il s'agit de composer avec la risque inondation en intégrant la problématique de gestion des eaux pluviales au-delà des zones inondables, sur les sites de construction et d'aménagement notamment en limitant l'imperméabilisation et l'artificialisation, en maintenant des espaces de pleine terre végétalisée dans tous les espaces bâtis en proportion significative.*
- *« Éloigner les constructions nouvelles des boisements existants dans les secteurs imposables par le risque incendie (Quartier des Bois), tout en préservant la vocation boisée du site.*
- *Intégrer les différentes nuisances en urbanisant avec des espaces et des usages de transition entre les habitations et les sources de nuisances. »*

### - Au niveau réglementaire

Le PLU reporte le périmètre de la zone inondable tel qu'il a été porté à la connaissance de la commune et inscrit dans le règlement des prescriptions limitatives des constructions dans ce secteur telles qu'elles ont été transmises à la commune par les services risques de la DDT26.

Complémentairement la commune a mis en place une obligation de rétention à la parcelle et des



coefficients de végétalisation permettant de limiter le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux.

Enfin concernant le traitement des aires de stationnement le PLU prévoit les règles suivantes :

« Dans les zones Ua, Uah, Ub, Uc, Uch, Ue, Uf, Up : à partir de 8 places créées, il est exigé que 50 % de la superficie dédiée aux aires de stationnements soit traitée par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales.

Dans la zone Ud : les aires de stationnements devront être traitées par des matériaux perméables à l'écoulement des eaux pluviales sur l'intégralité de leur surface

Dans les zones A et N : Les nouvelles aires de stationnement à partir de 4 places aménagées devront être perméables à l'infiltration des eaux sur la totalité de leur surface et comporter la plantation d'un arbre pour 4 places »

Concernant le risque incendie, le règlement de la zone Ud prévoit des distances d'implantation des constructions principales par rapport aux boisements : « Il est fait obligation pour toute construction abritant des hébergements, des logements, ou des lieux de travail de respecter un retrait d'au moins 15 m vis-à-vis des boisements identifiés sur le zonage. Les piscines et annexes pourront s'en rapprocher jusqu'à une distance de 5 m. »

## LA PRISE EN COMPTE DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Si cette dimension était jusqu'à récemment peu prise en compte dans la planification, l'enjeu ne peut plus être ignoré.

Les outils de la planification urbaine sont relativement réduits. Mais on rappelle (Cf le diagnostic) que le maintien de la végétalisation de pleine terre est un facteur essentiel de limitation des îlots de chaleur urbain ainsi que la ventilation des îlots par des espaces libres de taille significative entre les constructions. Montélier n'échappe pas aux phénomènes de canicules d'été de plus en plus prégnants.

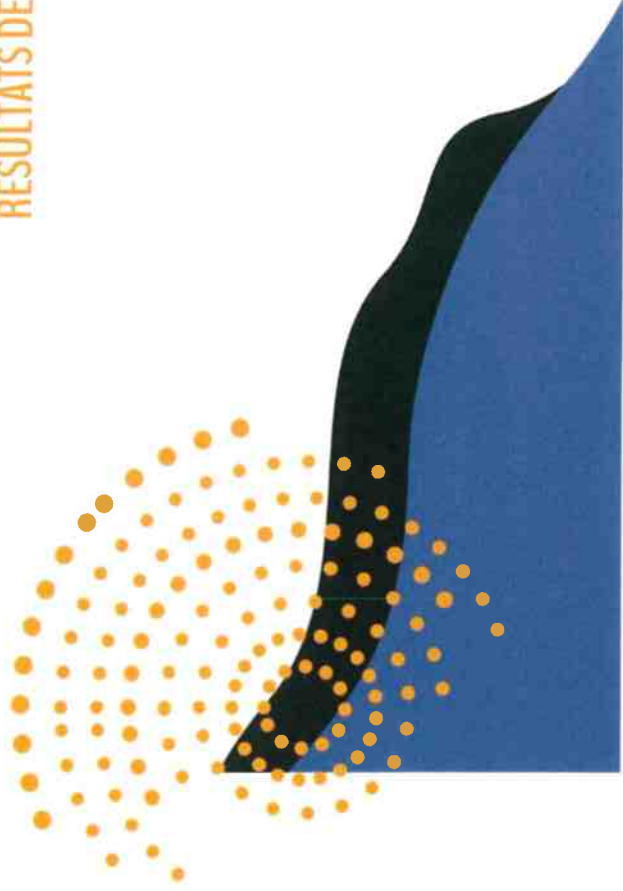
Le PLU a pris la mesure de ces enjeux en imposant des coefficients de végétalisation de pleine terre assortis de surfaces minimales sur tous les secteurs résidentiels (en dehors du centre historique où le



bâti est très resserré et avec une emprise au sol importante). Les OAP dans les configurations proposées visent aussi à :

- Faciliter la ventilation des îlots
- Éviter la multiplication des ombres portées entre les constructions néfastes au déploiement de la production d'énergie solaire

## LES INDICATEURS NÉCESSAIRES À L'ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN



## Rappels

L'article L153-27 du code de l'urbanisme prévoit que « six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 101-3 et L. 101-4 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 101-3 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 101-3-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 101-3-1 du présent code. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

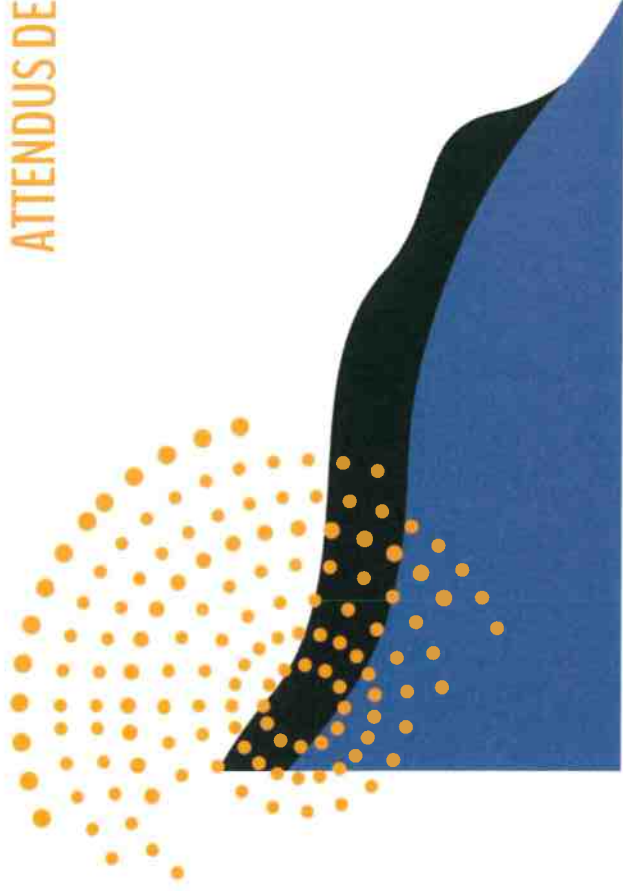


| Au titre de                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Indicateur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Du renouvellement urbain et de l'utilisation économe du foncier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Nombre de permis de construire et de DP concernant la réhabilitation du bâti ancien, les logements vacants, la démolition reconstruction de bâtiments pour un usage de logements, de changements de destination</p> <p>Mesure des densités de construction des zones AU en nombre de logements/ha au regard de la densité moyenne par typologie de construction, préconisée par les OAP</p> |
| De sauvegarde de ensembles urbains et de restauration du patrimoine culturel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nb d'ADS concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Le PLU a traité ce sujet par le règlement et les OAP. Il s'agit juste d'évaluer si ces prescriptions sont mises en œuvre                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, | <p>Nombre de logements construits</p> <p>Nombre d'activités nouvelles</p> <p>Nombre d'équipements publics construits ou étendus</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature                                                                                                                                                                                                                                     | Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques | Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale                                                                                                                                                                                                                          |
| La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables                                                  | Cf critères mis en place dans l'évaluation environnementale                                                                                                                                                                                                                          |
| La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales                                                                                                                  | <p>Nombre de logements sociaux construits ;</p> <p>Nombre de logements abordables produits (accession sociale en PTZ, PSLA ou dispositif équivalent).</p> <p>Nombre de logements dédiés aux personnes âgées soit en hébergements, soit en équipements, soit en logements adaptés</p> |

# LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT, LES INCIDENCES ET EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU



Le PLU est soumis à évaluation environnementale suite par décision n°2021-ARA-2338 de l'autorité environnementale Il convient donc de se référer à ce document en complément du présent rapport.

