COMMUNE DE MONTS

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX

Pièce 1.2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 21/05/2019	
Enquête publique du 23/09/2019 au 22/10/2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 17/12/2019	

G2C Ingénierie – 3 rue de Tasmanie – 44115 BASSE GOULAINE – Tél. 02 40 34 00 53 – Mail : nantes@g2c.fr
Ce document est protégé suivant les termes de l'option A prévue à l'article 25 du CCAG PI du 16/10/2009

Identification du document

Élément	
Titre du document	Exposé et justification des choix Révision du PLU de Monts
Nom du fichier	Monts_JUSTIFICATIONS_APPRO
Version	12/2019
Rédacteur	AFAL - LLE
Vérificateur	ANL
Chef d'agence	SEC

SOMMAIRE

PARTIE II - EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX 5

1. OBJECTIFS DU PLU ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ... 6

1.1 UN PROJET RESPECTANT LES PRINCIPES FONDAMENTAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME 6

1.2 LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU PLU 6

1.3 UN PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 7

1.4 UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE FONDEE SUR DES OUTILS A LA FOIS STRATEGIQUE ET OPERATIONNELS 7

1.5 UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DE CO-CONSTRUCTION ITERATIVE 8

2. JUSTIFICATIONS DU PADD 9

2.1 LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU 9

2.2 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE 9

2.3 LA CHRONOLOGIE ET LES ÉVOLUTIONS DU PADD 10

2.4 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 10

2.5 AXE 1 - AFFIRMER LE RÔLE DE PÔLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU CENTRE VILLE 11

2.6 AXE 2 – CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE 20

2.7 AXE 3 – AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE 22

2.8 AXE 4 – PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES 24

2.9 AXE 5 – METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE 25

3. JUSTIFICATIONS DES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE 28

3.1 UN ZONAGE ET UN RÈGLEMENT ÉCRIT EN ACCORD AVEC LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT 28

3.2 LES ZONES DU PLU 34

3.3 SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DE SURFACES DE ZONAGE 53

3.4 DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES PORTÉES AU PLAN DE ZONAGE 55

4. JUSTIFICATIONS DES OAP 60

4.1 LES OBJECTIFS ET APPLICATIONS DES OAP 60

4.2 LES OAP DE LA COMMUNE DE MONTS 61

ANNEXE 1 - CARACTÉRISTIQUES DES STECAL.....80

ANNEXE 2 - BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL.....90

ANNEXE 3 - BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION.....141

PARTIE II

EXPOSÉ ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1. OBJECTIFS DU PLU ET ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

1.1 UN PROJET RESPECTANT LES PRINCIPES FONDAMENTAUX D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit de viser :

« *1° L'équilibre entre :*

- *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- *Les besoins en matière de mobilité.*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° 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 ;

7° 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. »

Ces objectifs trouvent des réponses adaptées au contexte local au sein du projet de PLU de la commune de Monts.

1.2 LES PRINCIPAUX ELEMENTS DU PLU

En prévoyant de réviser son PLU, la commune de Monts a eu pour ambition de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, de développement

économique. L'objectif est également de tendre vers l'équilibre entre zones à urbaniser, zones naturelles, agricoles ou forestières, dans la perspective d'un développement durable et équilibré.

La révision de ce plan a été engagée par la délibération du 26 janvier 2012 en Conseil Municipal, qui a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 novembre 2007.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié au Journal Officiel le 29 décembre 2015. Il est en vigueur depuis le 1er janvier 2016, avec une série de dispositions transitoires. Les organes délibérants des collectivités ou EPCI compétents disposent d'un droit d'option pour intégrer le contenu modernisé des plans locaux d'urbanisme pour toutes les procédures d'élaboration ou révision générales initiées avant le 1er janvier 2016. Jusqu'à l'arrêt du projet, la commune ou l'intercommunalité peut délibérer afin d'appliquer les nouveaux articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme. Dans le cas contraire, les anciens articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme continuent à s'appliquer.

Ainsi, la commune de Monts a mis en œuvre son Plan Local d'Urbanisme (PLU), au sens des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme.

1.3 UN PROJET COMMUNAL : LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a permis de déterminer les orientations générales de la commune en matière d'aménagement du territoire sur le long terme. Il résulte d'une analyse critique et stratégique du diagnostic territorial thématique qui a permis de :

- Identifier les enjeux de la commune selon les différents thèmes traités ;
- Préciser les potentialités et besoins de la commune (économie, transports, ressources, réseaux, etc.) ;
- Formuler les objectifs et orientations du développement communal sur le long terme pour les 12 ans à venir.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 16 octobre 2018, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

1.4 UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE FONDEE SUR DES OUTILS A LA FOIS STRATEGIQUE ET OPERATIONNELS

Le rapport de présentation expose le diagnostic du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Une prise en compte insuffisante de l'environnement peut en effet conduire à des situations critiques. L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est aujourd'hui un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable.

Dans son élaboration concrète, l'évaluation environnementale doit avant toute chose permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche : de l'espace et des usages du territoire.

Afin de répondre à cet objectif, il a été défini des outils d'évaluation visant à intégrer les composantes environnementales dans les critères de décisions et d'évaluer les incidences du projet.

1.5 UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE DE CO-CONSTRUCTION ITERATIVE

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, l'évaluation environnementale doit être évolutive. En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement, il est également réinterrogé au fil de l'élaboration du projet. La méthode retenue entre dans une logique de **co-construction itérative et continue**. Elle vise à intégrer les enjeux environnementaux dans le PLU le plus en amont possible ainsi qu'à expliciter et à rendre lisible au public les choix opérés et les orientations retenues au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement. Au fur et à mesure, chaque orientation proposée dans le PADD et les différentes pièces réglementaires a fait l'objet de cette analyse croisée. Cet exercice a permis d'identifier en continu les éléments de projet en contradiction avec les enjeux environnementaux, ceux nécessitant d'être retravaillés et ceux allant vers une amélioration attendue de l'environnement.

La méthode doit également être **transversale**. Il s'agit plus d'une analyse de fonctionnement qu'une description. Le but n'est pas de fournir un état des lieux exhaustif de toutes les questions environnementales, mais de cibler les enjeux environnementaux et de les hiérarchiser en raison de plusieurs critères dont « la marge de manœuvre du PLU » qui caractérise réellement les capacités de la commune à engager des actions pouvant apporter une plus-value environnementale.

2. JUSTIFICATIONS DU PADD

2.1 LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

La commune de Monts dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 novembre 2007. Ce PLU a fait l'objet d'une modification approuvée en 2009 et de deux mises en compatibilité avec le projet de LGV : déclaration d'utilité publique le 10 juin 2009 et déclaration de projet le 19 octobre 2012 ainsi que d'une mise en compatibilité pour l'aménagement à 2x3 voies de l'autoroute A10 entre Poitiers et Veigné en 2017.

Le document d'origine ne prend pas en compte les implications réglementaires des lois Grenelle (2009 et 2010), Duflot (2013), ALUR (2014) et LAAF (2014) dans la mesure où il est antérieur à celles-ci. En outre, le PLU n'apparaît plus à même de permettre un développement adapté de la commune, prenant en compte tant ses besoins d'évolution que les enjeux de préservation forts qui existent sur le territoire communal (enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux, etc.). La révision du PLU de Monts vise donc à mettre le document d'urbanisme en conformité avec les différentes évolutions législatives, mais également de tenir compte des évolutions intervenues depuis quelques années en terme de démographie, de conjoncture économique et de développement du territoire.

Ainsi, dans sa délibération de révision du PLU du 26 janvier 2012, la commune de Monts inscrit les objectifs communaux suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue inscrites dans le projet de territoire de la CCVI approuvé le 16 décembre 2010 ;
- Protéger l'espace agricole, conforter et favoriser l'implantation des agriculteurs dans les zones agricoles ;
- Développer le tourisme et l'accueil en milieu rural ;
- Protéger les espaces naturels, boisés et les zones humides ;
- Densifier l'habitat et mixer les fonctions dans les zones urbaines ;
- Favoriser les modes de déplacement doux et les transports en commun ;
- Améliorer le fonctionnement des infrastructures routières.

2.2 LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

La municipalité souhaite **projeter une croissance démographique maîtrisée** qui assure le développement de la commune tout en maintenant un cadre de vie de qualité.

Ainsi, elle se fixe comme objectif une **croissance d'environ 1% par an à l'horizon 2030**, permettant **d'atteindre environ 8 900 habitants** dans le pas de temps du PLU. Pour maintenir la population actuelle et accueillir la population nouvelle, on estime une hypothèse de production d'environ **725 nouveaux logements** qui pourront se réaliser dans le temps du PLU.

La commune souhaite définir les conditions d'un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'adéquation entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs démographiques et économiques de la commune. Il s'agit d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures et de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Monts s'articule autour de 5 axes stratégiques :

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

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

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

>> AXE 4 - *Restaurer et préserver les continuités écologiques et les paysages*

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

2.3 LA CHRONOLOGIE ET LES ÉVOLUTIONS DU PADD

La construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Monts s'est déroulée en plusieurs temps :

- Une première version du PADD a été présentée aux Personnes Publiques Associées le 9 mars 2016 entrainant des observations et des modifications ;
- Il a ensuite été présenté à la population le 8 juin 2016 ;
- Suite aux modifications, le PADD a été présenté et débattu en Conseil Municipal le 5 juillet 2016 ;
- Par la suite, la commune a redéfini ses hypothèses de développement afin d'établir une projection démographique à l'horizon 2030. Dans ce cadre, le PADD a été présenté et débattu une seconde fois lors du Conseil Municipal du 16 octobre 2018.

2.4 LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

➔ Voir « Articulation du PLU avec les autres documents » de la pièce 1.3. du Plan Local d'Urbanisme

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle a été approuvé le 27 septembre 2013. Depuis la loi ALUR (mars 2014), le SCoT est le document intégrateur, c'est-à-dire qu'il est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, futurs SRADDET, etc.), et devient ainsi le document pivot, permettant ainsi aux PLU de ne se référer juridiquement qu'à lui pour assurer leur légalité au regard de ces objectifs.

Le SCOT de l'Agglomération Tourangelle fixe des objectifs à atteindre à l'horizon 2030. Ce dernier est en cours de révision depuis le 24 mars 2017.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) s'organise autour de cinq axes principaux :

- La nature une valeur capitale ;
- Faire la ville autrement ;
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire ;
- Changer les pratiques de mobilité ;
- Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses.

Les objectifs ont été traités avec une grande importance dans le PADD de la commune et sont explicités dans les parties suivantes.

2.5 AXE 1 - AFFIRMER LE RÔLE DE PÔLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU CENTRE VILLE

HABITAT ET ÉQUILIBRE SOCIAL – FAVORISER LA DIVERSITÉ ET LA MIXITÉ DE L'HABITAT

L'ensemble des orientations suivantes poursuivent un objectif commun de conforter le dynamisme démographique et de renforcer le rythme de constructions neuves sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements. Il s'agit en particulier :

- De renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ;
- De tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels, permettant une réappropriation progressive du parc ancien souvent constitué de grands logements ;
- De favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;
- De permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie.

>> PRÉVOIR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉE FAVORISANT LA DIVERSITÉ DES FORMES BÂTIES ET LA MIXITÉ SOCIALE, RÉPONDANT AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS AINSI QU'AUX ÉVOLUTIONS ÉCONOMIQUES, SOCIÉTALES ET CULTURELLES

Plusieurs hypothèses de développement plus ou moins ambitieuses ont été envisagées pour la commune de Monts. Quatre scénarios d'évolution de la population à échéance 2030 ont été étudiés :

- **Scénario 1** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 0,9%, pour atteindre 8 800 habitants en 2030 ;
- **Scénario 2** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 1%, pour atteindre 8 900 habitants en 2030 ;
- **Scénario 3** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 1,05%, pour atteindre 9 000 habitants en 2030 ;
- **Scénario 4** : avec un rythme de croissance annuel d'environ 1,1%, pour atteindre 9 100 habitants en 2030 ;

La commune de Monts a choisi le scénario 2 (soit un objectif d'environ 8 900 habitants en 2030) qui traduit le projet politique de la commune. Ainsi, la commune affirme et confirme une volonté forte de mettre à profit l'attractivité de Monts liée à sa situation géographique privilégiée liée notamment à sa localisation aux portes de l'agglomération tourangelle, au sein de la CCTVI, intercommunalité dynamique et attractive et à sa desserte par des axes structurants du réseau routier (A 10, RD 910, A 85) et ferroviaire, tout en maitrisant sa croissance démographique.

Cela représente une croissance d'environ 1 200 habitants par rapport au dernier recensement de l'INSEE datant de 2015, soit un rythme de croissance d'environ 1% par an.

Afin de pouvoir calibrer au mieux le développement de la nouvelle offre en logements, il est nécessaire d'estimer les besoins en logements du territoire pour maintenir le nombre d'habitants actuels ainsi que pour accueillir les nouveaux habitants.

Pour rappel, sur la dernière période (2007 – 2015), le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population s'est élevé à environ 274 logements, soit en moyenne 34 logements par an.

➔ Voir Partie I « Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement - 3.2.6 les logiques de développement de l'habitat sur la période précédente »

Le **renouvellement du parc de logements** a consommé de nombreux logements sur la période 2007 – 2015 et dans une moindre mesure sur la période plus longue de 1999 – 2015. Ainsi, le projet de PLU s'appuie sur la poursuite de la tendance moyenne du renouvellement du parc de logements des années précédentes. Ce phénomène entrainera la consommation de 111 logements, soit environ 9 logements par an.

Le **desserrement des ménages**, sera le phénomène le plus consommateur de logements. En effet, la commune se base sur l'hypothèse que le nombre moyen de personnes par ménage va poursuivre sa tendance actuelle à la baisse, tendance observée également à l'échelle nationale. Ainsi, la taille des ménages sur la commune de Monts est estimée à 2,35 personnes à l'horizon 2030. Ce phénomène entrainera la consommation de 197 logements, soit environ 16 logements par an.

La **variation du parc de logements vacants** est calculée selon l'hypothèse d'une stagnation du taux de vacance à environ 3,5% du parc total de logements. Il s'agit d'un taux faible, témoignant d'un marché dynamique et tendu. L'objectif de la commune est donc de ne pas voir ce taux diminuer pour ne pas voir le marché se tendre davantage. Ce phénomène entrainera la consommation de 36 logements, soit environ 3 logements par an.

La **variation du parc de résidences secondaires** est également calculée selon l'hypothèse d'une stagnation du taux de résidences secondaires à environ 1,1% du parc total de logements. Ce phénomène entrainera la consommation de 9 logements, soit moins d'un logement par an.

Selon ces hypothèses, le besoin en logements pour maintenir la population de la commune de Monts à l'horizon 2030 s'élèverait à environ 353 logements. Quant au nombre de logements à produire pour accueillir la nouvelle population, il atteint 509 logements. Au total, 862 logements sont nécessaires au maintien et à l'accueil de la population sur la période 2015 – 2030. Au vu de la production de logements entre 2015 et 2018, qui s'élève à 137 logements, **le nombre de logements à produire entre 2018 et 2030 sur la commune de Monts est d'environ 725.**

Les hypothèses de développement et le calcul du point mort sur la commune de Monts

		1	2	3	4
	Point "zéro" (données 2015)	2018	2018	2018	2018
		2030	2030	2030	2030
Démographie					
Objectif de population à l'échéance	7704	8800	8900	9000	9100
Population supplémentaire par rapport à 2015		1096	1196	1296	1396
Taux d'évolution annuel entre 2015 et l'échéance		0,89%	0,97%	1,04%	1,12%
Projection taille des ménages	2,5	2,35			
Besoins en logements					
Pour accueillir la nouvelle population		466	509	551	594
Point-mort		351	353	356	358
dont desserrement des ménages		*197*	*197*	*197*	*197*
dont renouvellement du parc		*111*	*111*	*111*	*111*
dont variation du parc de logements vacants	108	*34*	*36*	*38*	*39*
dont variation du parc de résidences secondaires	36	*9*	*9*	*10*	*10*
Total des besoins en logements sur la période 2015 - 2030		818	862	907	952
dont logements construits entre 2015 et aujourd'hui		137	137	137	137
Besoins en logements entre 2018 - 2030		**681**	**725**	**770**	**815**

Le maintien de la population actuelle ainsi que l'accueil de cette population nouvelle nécessite la production d'environ 725 logements à l'horizon 2030, soit environ 60 logements par an. Cet objectif permet à la commune de poursuivre le rythme de construction neuve en place durant les années passées. En effet, de 2007 à 2015, environ 560 ont été commencés sur la commune, soit une moyenne annuelle de 62 logements.

>> FAVORISER LA DIVERSIFICATION DES FORMES BÂTIES ET LA MIXITÉ SOCIALE

La commune de Monts souhaite répondre aux besoins d'une population diversifiée (jeunes ménages, retraités, familles modestes, etc.). L'accueil et le maintien d'une population diversité se traduit notamment par la diversification des formes d'habitat et les types de logements (habitat collectif, intermédiaire, maisons de villes, lots libres de petite taille, etc.) et le renforcement de la mixité sociale. Ainsi, la commune de Monts se fixe un objectif minimum de 21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement.

Les orientations de l'axe 1 sur la thématique « habitat et équilibre social » répondent à plusieurs orientations du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, notamment :

- *Conforter la ville déjà là ;*
- *Poursuivre la démarche en faveur d'une agglomération solidaire et intégratrice.*

AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE – PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

Au cours des années précédentes, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers a représenté une quarantaine d'hectares (2006 – 2017) dont environ 35 hectares pour de l'habitat. Les enjeux actuels sont notamment :

- De favoriser la densification des programmes et favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain, notamment dans les zones urbaines centrales ;
- De favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, etc. ;
- De permettre le confortement des zones urbaines non centrales (Malicorne, la Boulaine, Vontes, Les Girardières), afin de diversifier l'offre en habitat et de combler les dents creuses.

>> PRIVILÉGIER L'URBANISATION AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT

Afin de répondre à l'objectif démographique fixé, la commune de Monts doit prévoir la réalisation d'environ 725 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit environ 60 logements par an.

La commune entend conforter prioritairement le tissu urbain des enveloppes bâties et a donc estimé les potentialités offertes par cette enveloppe. Ainsi deux types de potentialités ont été identifiés sur la commune :

- Les parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
- La « densification spontanée des tissus existants ».

Méthode de travail utilisée estimer les potentialités dans l'enveloppe urbaine

Dans un premier temps, l'enveloppe urbaine a été délimitée suivant trois critères :

- Délimitation de l'enveloppe bâtie au plus près de l'existant ;
- Affranchissement du zonage du PLU mis en révision ;
- Affranchissement des limites parcellaires (notamment fonds de parcelles en limite de l'enveloppe urbaine).

La définition et les critères retenus pour l'identification des potentialités :

- Les parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses », de 150 à 500 m² et de plus de 500 m² ;
- Les parcelles bâties de 1 000 à 1 999 m², de 2 000 à 2 999 m² et de + de 3 000 m² avec une surface résiduelle libre potentielle.

L'identification de ces potentialités a été effectuée sur les secteurs suivants :

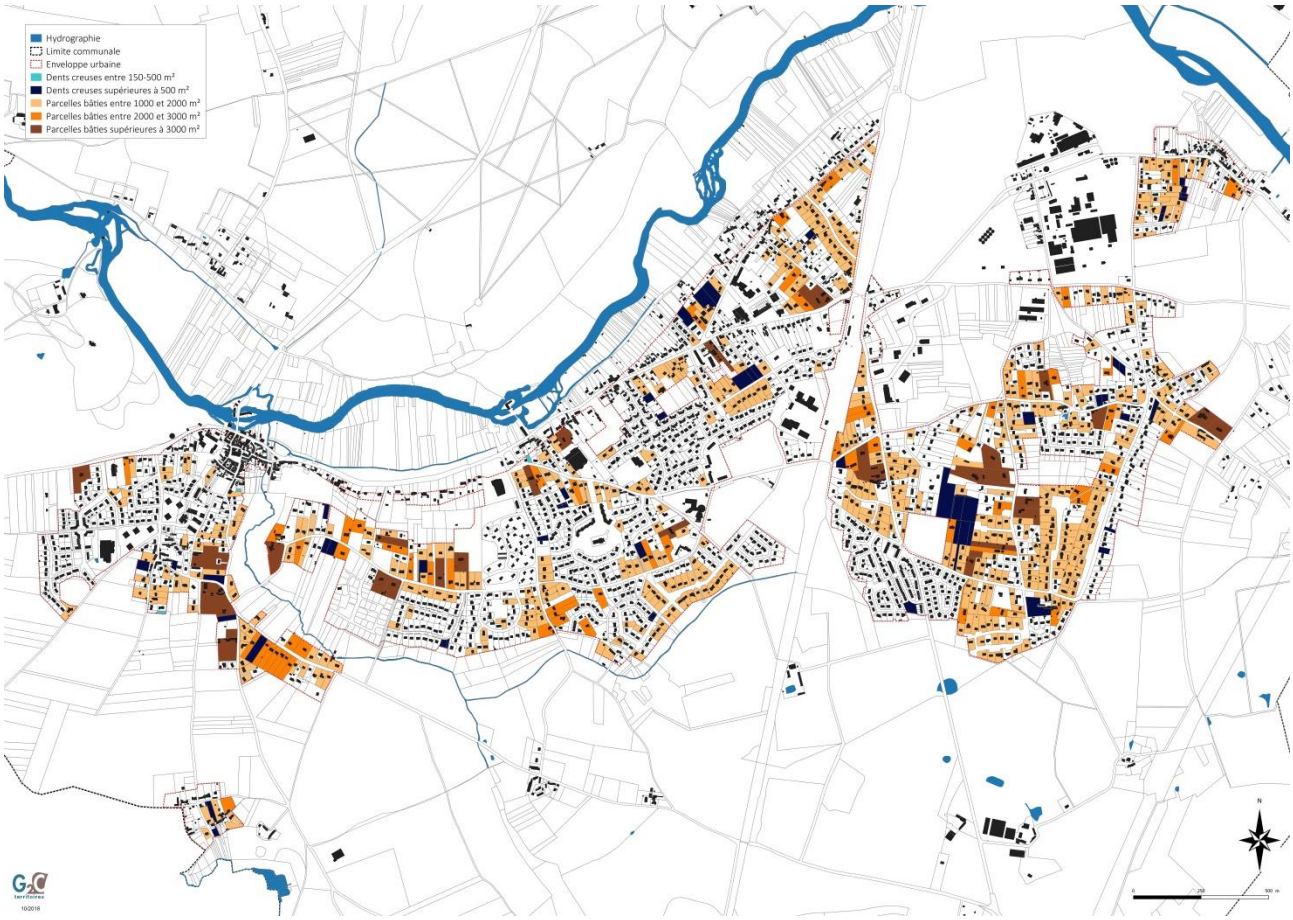
- Les secteurs centraux (enveloppe globale du bourg de Monts), identifiés en tant que support principal de l'urbanisation ;
- Les secteurs non centraux ciblés par le projet communal comme pouvant être confortés (Malicorne, La Boulaine, Vontes et les Girardières).

Les autres hameaux et écarts n'ont pas quant à eux été retenus dans le projet de développement et n'ont pas fait l'objet de cette analyse.

De nombreuses parcelles répondent aux critères de surface mais ne sont pas considérées comme des potentialités au regard de plusieurs éléments :

- Du PPRi de l'Indre ;
- De la servitude d'utilité publique AR3 : polygone d'isolement autour du CEA ;
- Des secteurs à vocation d'activités économiques ;
- Des équipements et espaces publics (dont voiries, stationnements, espaces verts communs, bassins de rétention des eaux pluviales, etc.) ;
- Des contraintes d'accès (parcelles enclavées ou non divisibles, même en passant par une parcelle voisine) ;
- Des problématiques de relief (terrain en pente, etc.) ;
- Du caractère boisé ou arboré (terrains classés comme EBC ou éléments de paysage remarquables) ;
- Des secteurs avec interdiction de constructiblité ou conditions spéciales de constructibilité, visant à gérer les franges urbaines, en transition avec l'espace agricole, ou avec les zones d'activités économiques ;

Identification des potentialités dans les zones centrales et non centrales sur la commune de Monts



Pour quantifier les potentialités « brutes », la méthode suivante a été retenue :

- **Pour les parcelles en dent creuse (cf. tableaux ci-après) :**
  - Pour les parcelles d'une surface comprise entre 150 et 500 m² : prise en compte d'un potentiel d'un logement par parcelle ;
  - Pour les parcelles d'une surface supérieure à 500 m² : prise en compte d'une densité pour calculer le potentiel brut. Trois scénarios de densité ont été étudiés, différenciés selon les zones centrales et zones non centrales. Des densités plus importantes ont été étudiées dans le bourg de Monts, qui a vocation à être davantage densifié que les zones non centrales, du fait de la présence de commerces, services, équipements et du réseau d'assainissement collectif. Les hypothèses suivantes ont été retenues : 17 logements par hectare dans les zones centrales et 15 logements par hectare dans les zones non centrales.

Calcul des potentialités au sein des dents creuses des zones centrales

Dents creuses - Zones non centrales	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m²)	Objectif : densité moyenne future (log./ha)	Objectif : nombre total logements selon densité	Total retenu : 50%
de 150 à 500 m²	3	0,10	321	**1 log / parcelle**	3	**1**
de 500 m² et +	37	8,08	2185	**17**	137	**68**
					TOTAL EN DENTS CREUSES	**69**

Calcul des potentialités au sein des dents creuses des zones non centrales

Dents creuses - Zones non centrales	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m²)	Objectif : densité moyenne future (log./ha)	Objectif : nombre total logements selon densité	Total retenu : 50%
de 150 à 500 m²	3	0,13	439	**1 log / parcelle**	3	**1**
de 500 m² et +	14	1,74	1243	**15**	26	**13**
					TOTAL EN DENTS CREUSES	**14**

Pour quantifier les potentialités « nettes », correspondant à l'objectif de construction de logements neufs dans le tissu urbain existant à l'horizon 2030, la rétention foncière a été prise en compte.

Il s'agit de quantifier, parmi le potentiel brut, la part de logements qui seront réalisés à échéance du PLU ou à échéance plus lointaine.

La rétention foncière sur ces terrains a été estimée au plus juste en fonction de la connaissance communale en prenant en compte la possibilité de déblocage dans les années à venir de certaines parcelles aujourd'hui bloquées, et ce depuis de nombreuses années puisque leur constructibilité est acquise depuis longtemps.

La rétention foncière a été appliquée seulement sur le potentiel en dent creuse. Il a ainsi été considéré que le coefficient de réalisation à 12 ans sera de 50% pour le potentiel de logements en dent creuse.

– **Pour les parcelles en densification (cf. tableaux ci-après) :**

Pour chaque catégorie de parcelles bâties (de 1 000 à 1 999 m², de 2 000 à 2 999 m² et de + de 3 000 m²) a été calculée la densité moyenne actuelle en logements par hectare.

Deux scénarios de densification ont été étudiés pour chaque catégorie, en cohérence avec la densité actuelle et avec les objectifs du SCOT qui recommande de gagner une densité de 2 à 3 logements par hectare dans le cadre des opérations de densification : augmentation de 2 (scénario bas) ou de 3 (scénario haut). A chaque scénario est associé un nombre de logements supplémentaires à construire dans la zone pour atteindre l'objectif de densité visé.

Pour chaque catégorie de taille de parcelles, dans les zones centrales a été retenu le scénario haut (+ 3 logements par hectare) et dans les zones non centrales le scénario bas (+2 logements par hectare). Cela correspond à la volonté de la commune de densifier les espaces bâtis, préférentiellement au sein des centralités.

Calcul des potentialités au sein des parcelles densifiables des zones centrales

Parcelles densifiables - Zones centrales	Parcelles identifiées				Objectif de densification à l'horizon 2030		
	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m²)	Densité moyenne actuelle (log/ha)	Densité moyenne future (log/ha)	Nombre total logements selon densité	Logements nouveaux à construire
de 1 000 à 1 999 m²	446	61,94	1 389	7,2	**10,2**	632	**186**
de 2 000 à 2 999 m²	56	13,16	2 351	4,3	**7,3**	95	**39**
de 3 000 m² à +	28	13,46	4 808	2,1	**5,1**	68	**40**
						TOTAL EN DENSIFICATION	**265**

Calcul des potentialités au sein des parcelles densifiables des zones non centrales

Parcelles densifiables - Zones non centrales	Parcelles identifiées				Objectif de densification à l'horizon 2030		
	Nombre de parcelles	Surface totale (ha)	Surface parcellaire moyenne (m²)	Densité moyenne actuelle (log./ha)	Densité moyenne future (log./ha)	Nombre total logements selon densité	Logements nouveaux à construire
de 1 000 à 1 999 m²	97	13,11	1 351	7,4	**9,4**	123	**26**
de 2 000 à 2 999 m²	9	2,23	2 478	4,0	**6,0**	13	**4**
de 3 000 m² à +	6	2,92	4 870	2,1	**4,1**	12	**6**
						TOTAL EN DENSIFICATION	**36**

La rétention foncière n'a pas été sur les parcelles densifiables. En effet, au vu de la densité moyenne future envisagée, il est estimé que seulement 50% des parcelles potentiellement densifiables accueilleront un logement supplémentaire.

Ainsi, il résulte de l'application de cette méthodologie que **le potentiel « net » de logements supplémentaires attendu en tissu existant pour les 12 prochaines années s'élève à 384 logements** répartis de la manière suivante :

- 83 logements en dent creuse (69 dans les zones centrales et 14 dans les zones non centrales) ;
- 301 logements en densification (265 dans les zones centrales et 36 dans les zones non centrales).

Il existe également une opération en cours sur le territoire, sur le secteur du Servolet, qui comptabilise 34 logements.

Les besoins en logements non satisfaits (environ 308 logements, pour atteindre environ 725 logements) devront quant à eux trouver une réponse sous forme de nouveaux secteurs à aménager en continuité du bourg.

La commune entend donc conforter prioritairement le tissu urbain des centralités. Ainsi, les logements prévus pourront être répartis de la manière suivante :

- Dans le tissu urbain des centralités : entre 40 et 50% de la production de nouveaux logements ;
- Dans le tissu urbain des zones non centrales : environ 10% de la production de nouveaux logements ;
- Dans les zones d'extension en continuité des centralités : entre 40 et 50% de la production de nouveaux logements.

>> FIXER UN OBJECTIF DE RÉDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES POUR LA PROCHAINE DÉCENNIE

La commune de Monts devra prévoir, dans le bourg, de continuer à conforter le tissu urbain existant et d'aménager de nouveaux secteurs en continuité du bourg pour répondre à ses besoins en logements à l'horizon 2030.

La commune doit donc réserver une surface foncière suffisante pour accueillir environ 308 logements sur les 12 prochaines années. Le calcul du besoin en foncier pour l'accueil de ces logements prend en compte une densité moyenne de 15 logements par hectare, ce qui est compatible avec les objectifs du SCOT de l'agglomération tourangelle.

Ainsi, **elle limite ses extensions urbaines à vocation d'habitat à 21 hectares maximum, soit une réduction de près de 50% de la consommation d'espaces par rapport à la période précédente.**

Définition des besoins en foncier en fonction des scénarios

Scénario		**1**	**2**	**3**	**4**
Besoin en logements neufs pour 12 ans (A)		**681**	**725**	**770**	**815**
Nombre de logements neufs dans l'enveloppe bâtie existante (B)	Potentiel en dent creuse	83			
	Potentiel en densification	301			
	Total nombre de logements	384			
	Pourcentage logements neufs dans l'enveloppe bâtie (B/A)	56,4%	52,9%	49,8%	47,1%
Nombre de logements neufs dans les projets en cours (Servolet) (C)		34	34	34	34
Logements neufs à prévoir dans des secteurs à aménager (D=A-B-C)		**263**	**308**	**352**	**397**
Densité moyenne en logements par ha dans les opérations futures (E)		15			
Surface en ha à prévoir pour les secteurs nouveaux à aménager (F=D/E)		**18**	**21**	**23**	**26**

>> FAVORISER UN AMÉNAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS

À travers cet objectif, il s'agit particulièrement :

- D'encourager l'innovation architecturale et environnementale (maitrise des consommations énergétiques des constructions, recours aux énergies renouvelables, habitat bioclimatique, etc.), notamment à travers le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- De respecter les objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement (dans le sens de l'objectif de renforcement de la diversité et de la mixité de l'habitat et de la réduction de la consommation d'espaces). Ces éléments sont traduits règlementairement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Monts.

Les orientations de l'axe 1 sur la thématique « aménagement de l'espace » répondent à plusieurs orientations du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, notamment :

- *Diminuer la consommation d'espace pour assurer la pérennité des espaces agricoles et forestiers ;*
- *Donner la priorité au renouvellement urbain ;*
- *Encadrer les conditions d'extension de la ville ;*
- *Définir les conditions d'une intensité urbaine bien vécue ;*
- *Intensifier la ville existante ;*
- *Faire la ville des proximités pour favoriser les déplacements de courte distance ;*
- *Maitriser les consommations d'énergie, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et reconquérir la qualité de l'air ;*
- *Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables ;*
- *S'adapter au changement climatique ;*
- *Produire des formes urbaines favorisant les mobilités durables.*

ÉQUIPEMENTS ET SERVICES – SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

Les orientations suivantes, relatives aux équipements et services du territoire, poursuivent les mêmes objectifs :

- Renforcer la centralité du cœur de ville dans son ensemble : adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre communal mais aussi intercommunal ;
- Améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les trois centralités afin de mieux répondre aux besoins de proximité.

>> DÉVELOPPER DES ZONES MIXTES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT

La commune dispose actuellement de trois centralités accueillant chacune des équipements et commerces (bourg ancien, La Rauderie, La Vasselière). L'objectif de la commune de Monts est de continuer d'encourager la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain et ainsi de développer des zones mixtes au sein desquelles plusieurs fonctions sont regroupées : habitat, commerces, équipements, espaces publics, etc.

>> MAINTENIR LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES DE PROXIMITÉ EXISTANTS ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS ET SERVICES EN CŒUR DE VILLE

La commune de Monts dispose d'un niveau d'équipements et de services de proximité satisfaisant, en relation avec le dynamisme communal, et pour certains, de portée intercommunale (le Spadium à titre d'exemple).

Dans ce cadre, elle souhaite maintenir les équipements et services de proximité en place, notamment en permettant leur extension ou leur adaptation.

Cependant, en lien avec la croissance démographique attendue les prochaines années, la commune souhaite favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services de proximité au sein du bourg, afin de répondre aux besoins de la

population grandissante. Le PLU permettra la réalisation de nouveaux équipements tels que l'extension et le renforcement des capacités du parking de la gare, l'extension et le renforcement des capacités des restaurants scolaires, la création d'une école ou encore la création d'une nouvelle médiathèque et la réhabilitation du bâtiment existant pour un nouvel usage.

En lien avec le précédent objectif, chaque projet devra s'inscrire dans un environnement plus large où sera recherché la mixité des fonctions urbaines : résidentielles, commerciales, équipements et espaces publics, pour le bien-être de tous les habitants.

>> PRENDRE EN COMPTE LES ORIENTATIONS DE LA CCTVI EN MATIÈRE D'ASSAINISSEMENT

La commune veillera à définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées et pluviales, et à réserver le cas échéant les sites nécessaires aux aménagements hydrauliques.

Les orientations de l'axe 1 sur la thématique « équipements et services » répondent à plusieurs orientations du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, notamment :

- *Conforter la ville déjà là ;*
- *Dynamiser la ville autour des gares ;*
- *Intensifier la ville existante ;*
- *Faire la ville des proximités pour favoriser les déplacements de courte distance ;*
- *Produire des formes urbaines favorisant les mobilités durables ;*
- *Contribuer au bon état des eaux.*

2.6 AXE 2 – CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE

ACTIVITÉ COMMERCIALE – CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville de la commune de Monts est composé de trois centralités : le Bourg, la Vasselière et la Rauderie. Les commerces de la communes sont attractifs, tant pour les Montois que pour les personnes en transit ou les habitants des communes environnantes. Ainsi, les orientations suivantes poursuivent un objectif commune de conforter les commerces existants et de permettre l'accueil de nouveaux commerces en centre-ville afin de renforcer son attractivité tant au niveau communal qu'intercommunal.

>> CONFORTER LA VOCATION COMMERCIALE DES TROIS CENTRALITÉS ET RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DE CELLES-CI

La commune veillera à conforter la vocation commerciale du bourg ancien, de la Vasselière, et de la Rauderie, qui constituent les localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales.

Plusieurs leviers peuvent servir de levier pour conforter cette vocation commerciale dans les centralités. La commune peut notamment tirer parti de l'aménagement des espaces publics de la ZAC des Hautes Varennes pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité du bourg ancien. Elle peut également étudier les conditions de la requalification du centre commerçant de la Rauderie en lien avec le renforcement du pôle Gare.

Enfin, l'accessibilité à ces trois centralités joue un rôle majeur pour maintenir leur attractivité. Dans ce cadre, la commune souhaite mettre en place un plan de circulation, améliorer le stationnement et développer les continuités douces dans les centralités, notamment en lien avec la gare desservie par le TER Tours – Port de Piles – Poitiers.

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE – CONFORTER LE RÔLE DE PÔLE COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE

Le centre-ville de la commune de Monts est composé de trois centralités : le Bourg, la Vasselière et la Rauderie. Les commerces de la communes sont attractifs, tant pour les Montois que pour les personnes en transit ou les habitants des communes environnantes. Ainsi, les orientations suivantes poursuivent un objectif commune de conforter les commerces existants et de permettre l'accueil de nouveaux commerces en centre-ville afin de renforcer son attractivité tant au niveau communal qu'intercommunal.

>> *PRENDRE EN COMPTE LA PRÉSENCE DU CEA*

La commune vise à accompagner les projets de développement du Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives, qui constitue une filière territorialement ancrée ainsi que le principal employeur de la commune, avec environ 600 emplois.

>> *CONFORTER LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES ET EN PROJET*

Trois zones d'activités sont existantes ou en projet sur la commune de Monts :

- La zone d'activités de la Bouchardière, identifiée comme zone d'intérêt majeur. D'une superficie de 15 hectares, elle accueille 26 entreprises pour environ 250 emplois. Actuellement, aucune disponibilité foncière n'existe sur cette zone d'activités. En effet, l'ensemble des lots au nord de la zone sont réservés ;
- La zone d'activités de la Pinsonnière, identifiée comme zone de proximité à vocation artisanale et commerciale. Cette zone s'étend sur 8 hectares et rassemble 16 entreprises avec environ 80 emplois. Elle ne dispose actuellement d'aucune disponibilité foncière. La commune prévoit donc d'étendre cette zone qui bénéficie d'un emplacement stratégique à proximité immédiate de la gare et d'un pôle d'activité important (présence du CEA notamment), contrairement à la zone d'activités de la Bouchardière ;
- Isoparc, identifiée comme zone d'intérêt départemental. Il s'agit d'un projet communautaire géré par le Syndicat Mixte Sud Indre Développement.

La commune vise également à engager la diversification des sites existants, notamment en faveur des PME / PMI dans les secteurs de l'artisanat ou du tertiaire, professions indépendantes, etc.

>> *OFFRIR DES POSSIBILITÉS D'EXTENSIONS AUX ACTIVITÉS EXISTANTES ET D'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITÉS COMPATIBLES AVEC LA PROXIMITÉ DE L'HABITAT*

En complément des zones d'activités présentes et en projet sur son territoire, la commune souhaite offrir des possibilités d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle vise également à permettre et encourager le développement des activités existantes, dans un objectif de mixité des fonctions urbaines.

>> *DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES*

La commune prévoit notamment de privilégier l'urbanisation des secteurs couverts par le haut débit et de compléter la couverture numérique prioritairement dans les espaces préférentiels de développement.

ACTIVITÉ AGRICOLE – PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

En 2010, selon le RGA, Monts recensait 7 sièges d'exploitations sur son territoire (toutes exploitations confondues). Depuis 1988, leur nombre total est en nette diminution, passant de 18 exploitations en 1988 à 12 en 2000, puis à 7 en 2010. Parallèlement, la surface agricole utilisée suit la même tendance à la baisse entre 1999 et 2010. Ainsi, la commune de Monts vise à assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole sur le territoire communal.

>> *ASSURER LA PÉRENNITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN ACTIVITÉ ET ENCOURAGER LES NOUVEAUX PROJETS AGRICOLES EN ADÉQUATION AVEC L'AGENDA 21*

A travers cette orientation, la commune poursuit l'objectif d'étudier les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité des sites d'exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances. L'installation de nouveaux sites d'exploitation sur des secteurs non contraints sera également favorisée.

>> *FAVORISER LA RÉALISATION DE PROJETS DE DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE*

Afin de maintenir une activité agricole dynamique sur le territoire, il s'agit ici de permettre la diversification de l'activité agricole, notamment vers l'agrotourisme, et de rendre possible la pratique d'une pluriactivité.

Les orientations de l'axe 2 répondent à plusieurs orientations du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, notamment :

- *Diminuer la consommation d'espace pour assurer la pérennité des espaces agricoles et forestiers ;*
- *Encourager le développement d'activités agricoles en lien avec l'espace urbain ;*
- *Mettre le développement des communications électroniques au service de l'archipel mixte ;*
- *Dynamiser la ville autour des gares ;*
- *Intensifier la ville existante ;*
- *Mieux gérer les déplacements liés aux activités économiques ;*
- *Faire de l'étoile ferroviaire le socle des nouvelles mobilités d'agglomération ;*
- *Faire des espaces de mobilité des lieux d'intensité urbaine ;*
- *Consolider les filières territorialement ancrées ;*
- *Encourager l'emploi en ville pour favoriser la mixité des tissus urbains et moins consommer d'espace ;*
- *Inscrire les sites d'activités dans une gamme d'offres complémentaires ;*
- *Engager la diversification des sites existants ;*
- *Assurer l'inscription des activités en intelligence des activités en intelligence avec l'environnement ;*
- *Favoriser le retour du commerce en ville en privilégiant les développements commerciaux au cœur des centralités et du tissu urbain mixte pour favoriser une plus grande proximité du commerce avec les habitants ;*
- *Conforter le rayonnement et l'attractivité commerciale de l'agglomération tourangelle en opérant un saut qualitatif.*

2.7 AXE 3 – AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE

DÉPLACEMENTS – AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE

Monts, située à moins de10 km de Tours, dispose d'une position et d'une accessibilité stratégiques. Cependant, le fonctionnement urbain est marqué par trois « coupures » que sont la vallée de l'Indre, la voie ferrée et l'autoroute A10. Ces dernières, bien que représentant des axes de communication majeurs pour la commune, constituent également les principales césures territoriales.

Ainsi, les orientations suivantes poursuivent plusieurs objectifs :

- Participer au sein de la CCTVI à la volonté de réaliser un pôle-relais structuré et capable de valoriser ses atouts et développer ses opportunités d'espace sud-agglomération ;
- Renforcer l'offre de déplacements qui anticipe les besoins des habitants (actuels et futurs) tant à l'échelle communale qu'intercommunale, par l'intermédiaire d'un plan de circulation ;
- Renforcer l'intermodalité entre transports individuels et transports en commun dans une logique d'intercommunalité et organiser leur rabattement vers les grands réseaux de l'agglomération et de Tours ;

- Réduire les points noirs routiers, les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (cohabitation de différents usagers, nuisances sonores, pollutions, etc.) ;
- Renforcer les modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) Sur l'ensemble de la commune, notamment en développant les itinéraires de promenades et de randonnées.

>> *RÉÉQUILIBRER LES FLUX DE CIRCULATION SUR LA COMMUNE*

Dans ce cadre, la commune se fixe notamment comme objectif de réfléchir à l'opportunité de créer un nouvel itinéraire alternatif à la jonction entre la RD 17 et la RD 84, constituant un « contournement » du bourg, afin de palier notamment au problème de congestion locale. En effet, la RD 84 supportant actuellement un trafic routier déjà important et qui tend à s'accroitre dans les années à venir avec le développement de la commune, la commune souhaite étudier les possibilités pour l'aménagement de ce contournement routier.

La commune souhaite également anticiper les besoins liés à l'aménagement et la sécurisation de voirie, au stationnement, etc. et favoriser un meilleur partage de l'espace public, support de mobilités entre les différents modes de déplacements.

>> *TRAITER LES ENTRÉES DE BOURG ET LES AXES PÉNÉTRANTS PAR DES AMÉNAGEMENTS ADAPTÉS*

Le traitement des entrées de bourg et des axes pénétrants par des aménagements adaptés contribuera à la réduction de la vitesse automobile, à la sécurisation des déplacements doux et à l'amélioration de la lisibilité des centralités.

>> *POURSUIVRE LA CRÉATION DE LIAISONS DOUCES ET RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ AUX TRANSPORTS EN COMMUN*

La commune se fixe pour ambition de poursuivre l'aménagement de cheminements doux, notamment dans les centralités, en lien avec les principaux équipements et services ainsi qu'avec la gare et les différents quartiers d'habitations.

Dans un objectif de développement des alternatives à la voiture particulière, la commune souhaite également développer l'accessibilité aux transports en commun, notamment par la mise en œuvre de plateformes intermodales (aires de covoiturage, de stationnement, notamment à proximité de la gare).

>> *VALORISER LES RIVES DE L'INDRE*

En lien avec l'Agenda 21, la commune de Monts vise la valorisation des rives de l'Indre, afin de permettre aux habitants de se réapproprier ces espaces mais également d'encourager une pratique touristique et de loisirs.

Les orientations de l'axe 3 répondent à plusieurs orientations du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, notamment :

- *Se réapproprier les paysages d'eau ;*
- *Gérer les itinéraires et les sites stratégiques ou déqualifiés pour lire ou comprendre les paysages ;*
- *Amener et valoriser la nature en ville ;*
- *Dynamiser la ville autour des gares ;*
- *Apaiser l'environnement sonore ;*
- *Faire la ville des proximités pour favoriser les déplacements de courte distance ;*
- *Déployer une offre multimodale adaptée sur tous les territoires ;*
- *Faire des pôles intermodaux, les points d'articulation de la métropole et de la proximité ;*
- *Mieux gérer les déplacements liés aux activités économiques ;*
- *Faire de l'étoile ferroviaire le socle des nouvelles mobilités d'agglomération ;*
- *Faire des axes forts de transports collectifs urbains, des points d'appui de nouveaux projets et de nouvelles pratiques ;*
- *Mettre l'espace public au service des modes de déplacements alternatifs à la voiture ;*

- *Optimiser le fonctionnement d'un réseau viaire constant ;*
- *Produire des formes urbaines favorisant les mobilités durables ;*
- *Faire des espaces de mobilité des lieux d'intensité urbaine ;*
- *Orienter les développements commerciaux sur des secteurs bien desservis par les transports en commun.*

2.8 AXE 4 – PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES – PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

Le territoire communal est marqué par la présence de la vallée de l'Indre, caractérisée par un relief accidenté, qui a influencé l'implantation de la ville et son développement. De plus, il se situe à l'interface de deux unités paysagères : les plateaux agricoles du centre Touraine et la vallée de l'Indre, introduisant des paysages contrastés.

Les enjeux de la commune en matière de continuités écologique et de paysages sont :

- De préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune afin de renforcer son identité Indraise ;
- De protéger les espaces naturels et les ressources en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique ;
- De mettre en cohérence les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue ;
- D'intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans une composition paysagère cohérente ;
- De pérenniser l'espace agricole et forestier tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux.

>> *PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES PAYSAGERS DE QUALITÉ REMARQUABLE*

La commune de Monts recense trois types d'inventaire paysager sur son territoire :

- Le site classé du Château et domaine du Breuil, d'une superficie de 131 hectares. Ce site correspond à une vaste propriété boisée au bord de l'Indre. La prairie et les peupliers occupent également l'espace sur les rives du cours d'eau. Un réseau d'allées parcourt le domaine et aboutit à une clairière verdoyante (prairie, pelouse) plantée de quelques vieux arbres ;
- Le site inscrit de la Vallée de l'Indre, d'une superficie de 662 hectares. La vallée de l'Indre présente un caractère naturel et verdoyant bien préservé, créé par la densité importante de boisements, dont certains constituent les parcs des châteaux, de peupleraies, de prairie et de pelouses bordant le cours de la rivière ;
- Les espaces naturels sensibles : la Prairie d'Epiray (prairie humide et roselière), le domaine de Candé (boisement et prairie, s'étendant à cheval sur les communes de Monts, Veigné et Joué-les-Tours), la Prairie de la Petite Rivière, une réflexion est actuellement en cours pour intégrer La Prairie de Beaumer aux espaces naturels sensibles du Département.

En plus de ces éléments remarquables inventoriés, les éléments identitaires du territoire communal tels que les cours d'eau, les boisements, les haies bocagères, les arbres isolés remarquables, les zones humides, etc. doivent être préservés et mis en valeur.

Il s'agit également d'intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant, en évitant l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels ou agricoles.

>> *PRÉSERVER LES CÔNES DE VUE ET LES PERSPECTIVES PAYSAGÈRES*

La commune se fixe pour ambition de préserver et mettre en valeur les cônes de vue et perspectives paysagères sur différents sites d'exception du territoire, permettant d'appréhender l'identité Indraise de la commune.

>> PRÉSERVER ET CONFORTER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES IDENTIFIÉES PAR LA TRAME VERTE ET BLEUE

La commune doit préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.

Il s'agit dans ce cadre de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'Indre et de ses affluents, en préservant leurs enjeux hydrauliques et écologiques. Plusieurs leviers peuvent être mis en œuvre comme la protection des secteurs à forte valeur environnementale, l'ouverture au public des secteurs d'intérêt touristique, de loisirs, ou de connaissance de la rivière, etc.

L'ensemble des orientations de l'axe 4 répondent à plusieurs orientations du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, notamment :

- *Faire du paysage la matrice des projets ;*
- *Protéger et valoriser les paysages naturels et ruraux ;*
- *Se réapproprier les paysages d'eau ;*
- *Gérer les itinéraires et les sites stratégiques ou déqualifiés pour lire ou comprendre les paysages ;*
- *Prendre en compte toutes les composantes de la biodiversité ;*
- *Amener et valoriser la nature en ville ;*
- *Engager la conversion environnementale du parc bâti ;*
- *Protéger et restaurer les zones humides.*

2.9 AXE 5 – METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE, AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

ACTIVITÉ TOURISTIQUE ET CADRE DE VIE – RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DE LA COMMUNE AUTOUR DE L'ÉLÉMENT IDENTITAIRE DE L'INDRE

Le territoire communal est marqué par une identité liée à la vallée de l'Indre : un secteur au potentiel attractif pour le tourisme et les activités de loisirs de proximité. Mais la commune dispose également d'un important patrimoine architectural, naturel, et historique, contribuant au cadre de vie du territoire.

Les orientations suivantes poursuivent plusieurs objectifs :

- Améliorer l'attractivité et la lisibilité du territoire tant pour les acteurs locaux que ceux extérieurs au territoire communal ou communautaire ;
- Reconnaître les spécificités, caractéristiques et enjeux du val de l'Indre : milieux naturels, paysages, histoire, culture et patrimoine ;
- Assurer la pérennité et la continuité de la trame paysagère, bocagère et forestière, qui encadre le bâti ;
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural de la commune, témoin de son passé ;
- Développer une activité touristique et un accueil pérenne en cohérence avec le milieu naturel.

>> DÉVELOPPER LA CONNAISSANCE DE LA VALLÉE DE L'INDRE EN FAVEUR DE LA DÉCOUVERTE

Afin de permettre aux habitants de se réapproprier les rives de l'Indre, mais également de découvrir le patrimoine local, la commune souhaite poursuivre le développement d'un maillage continu et cohérent de liaisons douces, appuyé sur le réseau « l'Indre à vélo ».

La commune de Monts vise donc à pérenniser et renforcer sa carte « nature » aux portes l'agglomération tourangelle grâce à la présence de la vallée de l'Indre dont l'attractivité peut servir d'appui au développement d'une économie locale

de proximité par la création d'activités de restauration ou d'hébergement touristique notamment, en cohérence avec la préservation des milieux naturels et paysagers.

Dans ce cadre, la commune se fixe également pour objectif d'encourager le développement des capacités d'accueil et de restauration pour conforter l'activité touristique.

>> CONTRIBUER À LA PRÉSERVATION ET À LA MISE EN VALEUR TOURISTIQUE DU PATRIMOINE LOCAL

La commune se fixe pour ambition de préserver et mettre en valeur le bâti remarquable, en étudiant les conditions de sa restauration, réhabilitation ou requalification, tant dans les zones agglomérées que dans les écarts. Il s'agit également de respecter les prescriptions en matière de protection des monuments historiques.

>> RÉDUIRE OU LIMITER L'IMPACT VISUEL DES ZONES URBANISÉES OU À URBANISER

La commune souhaite encourager l'intégration de transitions végétales ou d'aménagements paysagers appropriés dans le but de minimiser l'impact visuel des secteurs bâtis.

La diversification des formes bâties, tout en tenant compte de l'existant, et l'innovation architecturale et énergétique sont également des leviers pour réduire ou limiter l'impact visuel des zones à urbaniser.

Enfin, la commune entend favoriser la création d'espaces publics de proximité et de les relier entre eux au moyen de cheminements doux, afin de maintenir un cadre de vie agréable.

RISQUES ET ENVIRONNEMENT – ATTÉNUER LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

La commune de Monts figure dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs uniquement au titre d'un risque naturel : le risque inondation. Néanmoins, la commune est également concernée par un aléa faible à fort de retrait-gonflements des sols argileux ainsi que par plusieurs risques liés à l'activité humaine tels que le risque technologique (deux entreprises sont recensées au titre des installations classées pour la protection de l'environnement), le risque de transport de matières dangereuses (canalisation, transport routier), la présence de sites et sols pollués.

Les orientations suivantes, relatives aux risques et à l'environnement, poursuivent des objectifs communs :

- Ne pas aggraver les risques dans les zones soumises aux aléas inondation et retrait-gonflement des argiles ;
- Garantir une gestion durable de toutes les ressources.

>> PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PRÉALABLEMENT À TOUT PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Le développement de la commune doit prendre en compte les risques naturels et technologiques. Ainsi, dans les cas qui le nécessitent, le projet veillera à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine, et devra prévoir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces impacts.

La commune s'engage également à être conforme au Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Indre et d'appliquer ses dispositions dans les secteurs naturels et agricoles et les espaces urbanisés, afin de limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes.

Il s'agit également pour la commune d'avoir une vigilance accrue sur la prise en compte des aléas de retrait-gonflement des argiles et d'informer au maximum la population et les pétitionnaires.

>> *PROMOUVOIR LES MESURES EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE*

Parmi les mesures en faveur du développement durable, la commune vise notamment à :

- Une gestion économe et rationnalisée de l'espace constructible et l'optimisation du foncier (renouvellement urbain, urbanisation des espaces interstitiels) ;
- La compacité des formes urbaines en faveur de la performance énergétique et une orientation du bâti en faveur des apports solaires passifs ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces publics, stationnements, etc.) Et une gestion alternative des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, noues) ;
- La création d'espaces verts communs et le renforcement du maillage de liaisons douces.

L'ensemble des orientations de l'axe 5 répondent à plusieurs orientations du SCOT de l'Agglomération Tourangelle, notamment :

- *Faire du paysage la matrice des projets ;*
- *Protéger et valoriser les paysages naturels et ruraux ;*
- *Se réapproprier les paysages d'eau ;*
- *Gérer les itinéraires et les sites stratégiques ou déqualifiés pour lire ou comprendre les paysages ;*
- *Prendre en compte toutes les composantes de la biodiversité ;*
- *Amener et valoriser la nature en ville ;*
- *Faire connaitre pour partager et responsabiliser ;*
- *Engager la conversion environnementale du parc bâti ;*
- *Un urbanisme responsable pour une agglomération résiliente ;*
- *Atténuer l'impact du risque technologique ;*
- *Réduire la vulnérabilité aux mouvements de terrain ;*
- *Contribuer au bon état des eaux ;*
- *Maitriser les consommations d'énergie, diminuer les émissions de gaz à effet de serre et reconquérir la qualité de l'air ;*
- *Renforcer l'autonomie énergétique du territoire en développant les énergies renouvelables ;*
- *S'adapter au changement climatique*
- *Gérer les matériaux nobles de façon raisonnée*
- *Faire de l'agglomération une adresse touristique.*

3. JUSTIFICATIONS DES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE

3.1 UN ZONAGE ET UN RÈGLEMENT ÉCRIT EN ACCORD AVEC LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, traduits au sein des orientations et objectifs du PADD, induisent un certain nombre de changements d'ordre réglementaire dans le cadre du nouveau document d'urbanisme communal.

Rappel du règlement

Le PLU de la commune de Monts répartit le territoire communal en quatre types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- Les zones urbaines (U) qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.123-5 du Code de l'Urbanisme *(nouvel article : R.151-18)*) ;
- Les zones à urbaniser (AU), correspondant à des secteurs insuffisamment ou pas équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R.123-6 du Code de l'Urbanisme *(nouvel article : R.151-20)*) ;
- Les zones agricoles (A), correspondant aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.123-7 du Code de l'Urbanisme *(nouvel article : R.151-22)*) ;
- Les zones naturelles et forestières (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière (R.123-8 du Code de l'Urbanisme *(nouvel article : R.151-24)*).

Différentes zones et secteurs sont distingués au sein de chacune de ces quatre catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques. Chaque zone / secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux correspond un règlement de 15 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

L'ORGANISATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les différentes zones et différents secteurs établis dans le cadre du PLU sont récapitulés dans le tableau suivant.

	Zones/secteurs correspondants du PLU
Bourg ancien de la commune, à vocation principale d'habitat	UA
Extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960	UB
Secteur comportant une ancienne décharge. L'aménagement de cette zone est subordonné à la réalisation d'une étude géotechnique	UBx
Sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière	UC
Secteur lié au développement du centre de recherche	UCr
Secteur du site du CEA	UCz
Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat L'urbanisation est soumise à une compatibilité avec les OAP des secteurs des Girardières et du Bois Cantin	1AU
Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques L'urbanisation est soumise à une compatibilité avec les OAP des secteurs de La Pinsonnière et d'Isoparc	1AUC
Zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation de loisirs, pour l'aménagement de Family Park L'urbanisation est soumise à une compatibilité avec l'OAP du secteur Family Park	1AUL
Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat	2AU
Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'activités économique	2AUC
Espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	A
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant au hameau des Girardières, où les constructions neuves sont autorisées au sein de l'enveloppe bâtie existante	Ah
Espaces naturels et forestiers à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel	N
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) identifié pour autoriser le remisage de caravanes	Nc
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où les nouvelles constructions à destination de bureau sont autorisées	Ne
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux espaces verts et de détente existants ou à créer ainsi que qu'aux espaces de loisirs et d'équipements sportifs	Nl
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage	Nv
Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à une ancienne carrière	Nx

Le zonage du précédent PLU a ainsi été redéfini en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- Privilégier la densification de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en logements de la commune ;
- Actualiser le cadre réglementaire en cohérence avec l'occupation du sol et/ou l'urbanisation existante ;
- Mettre en adéquation le zonage avec le projet de territoire de Monts.

L'ORGANISATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Chacune de ces zones est soumise à des règles propres, conformes aux objectifs d'aménagement de la commune, au travers d'un règlement qui définit les règles d'occupation du sol. Constitué de 14 articles avant la promulgation de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'article 5 n'est désormais plus réglementé et l'article 14 a été supprimé. Deux nouveaux articles 15 et 16 sont intégrés au PLU permettant de règlementer les performances énergétiques et environnementales des constructions et les communications électroniques.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Section II – Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
~~Article 5~~	Caractéristiques des terrains / Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	
~~Article 14~~	Coefficient d'Occupation du Sol / Non règlementé conformément aux dispositions de la loi ALUR

Section III – Possibilités maximales d'occupation des sols	
Article 15	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les dispositions générales

Les dispositions générales en introduction du règlement du PLU. Un certain nombre de dispositions sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

Les dispositions générales du PLU concerne les thématiques suivantes :

Article 1 – Champ d'application territorial du PLU

Article 2 – Champ d'application matériel du PLU

Article 3 – Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Article 4 – Division du territoire en zones

Article 5 – Dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques

Article 6 – Adaptations mineures et dérogations

Article 7 – Dispositions particulières

Article 8 – Les autorisations en application du droit des sols

Article 9 – Dispositions réglementaires applicables aux zones soumises à un risque

Article 10 – Lexique

Articles 1 et 2 – Les interdictions et autorisation d'occupations des sols

Les articles 1 et 2 du PLU permettent de préciser les interdictions d'occupations du sol et de mentionner les autorisations soumises à des conditions particulières. Cette réglementation est principalement fondée sur neuf catégories d'affectation des sols. C'est à ces neuf catégories qu'il est fait référence en termes d'affection des sols propres à chaque zone.

Dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat (UA, UB), le principe retenu est de lister au sein de l'article 1, les occupations et utilisations du sol interdites et à l'article 2, les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Dans toutes les autres zones, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2.

Article 3 – Accès et voirie

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès au terrain, est écrit de manière globalement semblable pour l'ensemble des zones. Les règles visent deux éléments essentiels à savoir :

- S'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part,
- D'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Ainsi, le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de constructions, les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Cet article rappelle les règlementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi, l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'adduction d'eau potable.

Les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf en l'absence de ce dernier. Dans ce cas, les constructions ou installations nouvelle devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme à la réglementation en vigueur.

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

Concernant les eaux pluviales, le règlement effectue un rappel du schéma directeur des eaux pluviales en vigueur, annexé au PLU. Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets de ruissellement, des aménagements doivent être prévus sur le terrain d'assiette des projets. Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas la résorption des eaux pluviales sur le terrain d'assiette, elles devront être rejetées au réseau public s'il existe, par le biais de fossé, caniveau, noue, etc.).

De plus, le règlement écrit recommande la mise en place de système de récupération, stockage et réutilisation des eaux de pluie.

L'article 4 aborde également les règles concernant les eaux de piscines.

Enfin, il règlemente également les réseaux divers (télécommunication, électricité, déchets, etc.).

Article 5 (non règlementé) – Caractéristiques des terrains

Suite à la loi ALUR, il n'est plus possible pour les communes de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Cet article n'est donc pas réglementé dans le PLU de la commune de Monts.

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

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, protéger le bâti existant et permettre son évolution.

Traditionnellement, les règlements des centre-bourgs permettent de s'implanter à l'alignement ou avec un léger retrait. Dans les autres zones, les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante, privilégiant des reculs plus ou moins importants par rapport à la voie ou l'emprise publique.

De plus, il est précisé dans l'ensemble des zones que ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux voies existantes, mais également, par anticipation, par rapport à celles à modifier ou à créer.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de recul imposées et des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire. Cet article permet la prise en compte des formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantation respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (zones centrales notamment).

Dans les zones urbaines, la règle générale consiste à s'implanter soit en limite séparative soit avec en retrait. Les règles peuvent être différenciées selon le type de limite séparative (latérale ou de fond de parcelle).

Chaque article est assorti d'une expression de la règle et comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général et des annexes.

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

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

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain. L'article 8 des zones urbaines du PLU n'est pas réglementé afin de ne pas freiner la densification dans l'enveloppe bâtie constituée.

Article 9 – Emprise au sol

Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain pour l'ensemble des éléments de la construction. Elles doivent répondre à un objectif précis d'urbanisme, tel que la volonté de faire construire en hauteur sur des terrains vastes, d'aérer le tissu urbain, d'imposer une certaine forme des constructions au sol, de maîtriser l'aménagement des zones d'activités en évitant une implantation anarchique des constructions, de limiter l'imperméabilisation des sols, etc.

L'article n'est pas systématiquement réglementé dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'une rue, d'un îlot, ou d'un quartier. D'une manière générale, il est souhaité le respect de la silhouette du tissu urbain avec des hauteurs maximales comprises entre 9 et 14 mètres sur l'ensemble des zones urbaines.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Mettre en valeur l'image de la commune et améliorer le cadre de vie constitue un axe majeur du PADD (Axe 5). En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment l'adaptation au sol, la hauteur, les murs et façades (volumes, matériaux, couleurs, autres dispositions), les toitures (pentes, matériaux, couleurs, autres dispositions), les percements, les menuiseries, les clôtures, etc.

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.) avec des conditions particulières.

Des dispositions en faveur du développement durable dans la construction pourront être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures, de prévoir les aspects autorisés ou interdits.

Article 12 – Stationnement

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies et espaces publics.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction.

En matière d'équipements et d'activités, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

Cet article comprend également, conformément au Code l'Urbanisme, des dispositions concernant le stationnement des vélos.

Article 13 – Espaces libres et plantation

Les dispositions de l'article 13 visent plusieurs objectifs complémentaires :

- Le premier a pour but de favoriser et/ou de maintenir les espaces verts et les plantations. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et de plantations ;

- Le deuxième objectif s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant un coefficient d'imperméabilisation maximum afin d'atténuer les effets du ruissellement et de participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle quand les sols le permettent.

Article 14 (supprimé) – Coefficient d'occupation des sols (cos)

Suite à la loi ALUR, il n'est plus possible pour les communes de fixer de Coefficient d'Occupation des Sols dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Cet article n'est donc pas réglementé dans le PLU de la commune de Monts.

Article 15 (nouveau) – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

L'article 15 permet de fixer des objectifs en termes de performances énergétiques et environnementales pour les nouvelles constructions, notamment en termes de réglementation thermique en vigueur, et d'orientations des constructions.

Article 16 (nouveau) – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

L'article 16 permet de donner des règles quant au raccordement des nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble au réseau haut débit, très haut débit et nouvelles technologiques.

3.2 LES ZONES DU PLU

En cohérence avec les principales orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les tableaux et les cartographies ci-après présentent et justifient les évolutions de zonage opérées au sein du PLU par rapport au précédent document d'urbanisme.

LES ZONES URBAINES (U)

Les différentes dispositions relatives aux zones urbaines s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat ;
- Privilégier l'urbanisation au sein du tissu existant ;
- Favoriser un aménagement durable des quartiers ;
- Développer des zones mixtes compatibles avec l'habitat ;
- Favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de ville ;
- Conforter le rôle de pôle commercial du centre-ville ;
- Développer les zones d'activités économiques existantes ;
- Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser ;
- Atténuer la vulnérabilité du territoire et lutter contre le changement climatique.

Zone UA – Le bourg ancien

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

Cette zone à vocation mixte regroupe de l'habitat, des équipements, des commerces ainsi que des activités artisanales ou de services.

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

Une partie de la zone UA est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la zone UA sont notamment de :

- **Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme de cette centralité ;**
- **Préserver la qualité patrimoniale de ce secteur, liée aux formes urbaines et architecturales existantes.**

Le règlement de la zone UA a été préservé en partie entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU actuel. En effet, le règlement de la zone présentait déjà les critères et les règles favorisant la préservation de ce centre historique, ses commerces et services de proximité ainsi que son intérêt patrimonial.

Ainsi, les occupations et utilisations du sol admises le sont notamment sous réserve :

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

Ces conditions permettent notamment de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone.

Quant aux interdictions, elles visent le bon fonctionnement et la qualité de l'environnement urbain (stationnement des caravanes, dépôts de matériaux de démolition ou véhicules désaffectés, affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée, etc.) ou concernent des activités qui n'ont pas leur place dans ces espaces de par les nuisances qu'elles engendrent et le foncier qu'elles nécessitent (terrains de camping et de caravaning, installations nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine).

La zone UA a donc pour vocation d'être une zone mixte. Elle vise la mixité fonctionnelle, en accord avec les objectifs du PADD de conforter la vocation commerciale des centralités ou encore de favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de ville. A ce titre, elle comporte également des linéaires commerciaux, identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Au sein de ces linéaires, le changement de destination des commerces ainsi que de tout local d'activité en habitation ou en garage est interdit.

Dans le but de maintenir la morphologie existante du centre ancien, il a été fait le choix de conserver les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de modifier légèrement l'article 7 régissant l'implantation du bâti par rapport aux limites séparatives, dans un objectif de simplification.

L'implantation sur au moins une limite séparative est donc imposée et la bande de 15 mètre est supprimée. Ces règles garantissent :

- Une cohérence avec les densités et les formes urbaines existantes au voisinage de la zone et avec l'enjeu d'intégration paysagère des constructions sur la zone ;
- Une cohérence avec l'enjeu d'adapter le cadre réglementaire en fonction du type de construction (habitat, artisanat, bureaux, commerces, équipements publics) sans remettre en cause la morphologie urbaine de la zone.

Concernant les règles de hauteurs (article 10), la révision du PLU a conduit à reprendre la réglementation du PLU de 2007 imposant une hauteur maximale de 14 mètres au faîtage, excepté dans les secteurs présentant une unité de hauteur, dans lesquels les nouvelles constructions devront respecter cette dernière.

Concernant les règles qualitatives, l'article 11, en grande partie repris du PLU de 2007, permet de mettre l'accent sur la préservation et la mise en valeur du caractère ancien et patrimonial de la zone UA. Quant à l'article 13, il est repris de l'ancien PLU et complété, notamment afin de privilégier les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol

pour toutes les plantations, et également afin de limiter l'imperméabilisation des sols, conformément au schéma directeur des eaux pluviales en vigueur sur la commune.

Zone UA

Evolutions du zonage par rapport au PLU approuvé en 2007

L'ancien PLU identifiait un sous-secteur UAi, créé en réponse à la problématique de risque d'inondation, dans lequel s'appliquaient les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre.

Le PLU intègre ce sous-secteur en zone UA, et identifie les risques inondations où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre par une trame se superposant au zonage.

La zone UA correspond en grande partie à la zone UA de l'ancien PLU. Cependant, afin de mieux s'ajuster l'occupation bâtie existante du bourg ancien, le périmètre a été adapté :

- *Les éléments bâtis au niveau de l'Indre, au nord du bourg ancien ont été ajoutés à la zone UA au vu de leurs caractéristiques urbaines. Ils étaient auparavant classés en Ni. Sur ce secteur, les dispositions du PPRI de la Vallée de l'Indre s'appliqueront ;*
- *Plusieurs parcelles situées au sud-ouest, au sud de la rue Georges Bernard ont été ajoutées à la zone UA, dans l'objectif de conforter l'entrée du bourg ancien. Ces parcelles étaient auparavant classées en zone UB ;*
- *Le périmètre de la zone UA a été réduit par rapport à l'ancien PLU au sud de la rue de la Fontaine, au contact de la zone naturelle. Une partie des jardins ont été classés en zone naturelle afin de préserver l'ambiance végétale et la qualité paysagère liée à la présence du vallon du Peu ;*
- *Certaines parcelles bâties située à l'extrémité est du bourg ancien, au sud de la rue Bernard Tortevoie, ont également été ôtées de la zone UA, au bénéficie de la zone UB, au vu de leurs caractéristiques bâties.*

Zone UB – Les extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960

La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Elle est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du bourg ancien (UA) et dispose d'une plus grande homogénéité bâtie.

Elle est composée d'un secteur UBx qui correspond à l'emplacement d'une ancienne décharge (au sein de l'enveloppe urbaine de Malicorne). L'aménagement de ce secteur est subordonné à la réalisation d'une étude géotechnique.

Cette zone à vocation mixte regroupe de l'habitat, des équipements, des commerces ainsi que des activités artisanats ou de services.

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

Une partie de la zone UB est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la zone UB sont notamment de :

- **Préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme de cette centralité ;**
- **Préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain afin de conserver la qualité du cadre de vie de la commune ;**
- **Favoriser les nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité ;**
- **Favoriser, tout en l'encadrant, la densification du tissu urbain.**

Le règlement de la zone UB a été préservé en partie entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU actuel. Les modifications sont en majorité liées à la simplification du règlement, afin de faciliter la lecture, la compréhension et l'application de celui-ci.

Concernant les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions particulières, celles-ci sont similaires à celles de la zone UA, toujours dans un objectif de mixité fonctionnelle sous réserve de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics et par rapport aux limites séparatives permettent une densification de cette zone (en cohérence avec les objectifs fixés par la loi ALUR), en accord avec un objectif du PADD de privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant.

Des implantations à l'alignement des voies ou avec un recul de 5 mètres depuis l'axe de la voirie et en limite séparative ou avec un retrait égal à la moitié de la hauteur du bâtiment (sans pouvoir être inférieur à 3 mètres) sont donc favorisées (articles 6 et 7), et l'article 8 est non réglementé. De plus, contrairement à l'ancien PLU, l'article 9, relatif à l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé. Ces règles garantissent une cohérence avec les densités et les formes urbaines déjà existantes en partie sur la zone. Le renforcement du tissu urbain est affirmé, sur un espace qui dispose encore d'un potentiel foncier pour la production de logements.

Concernant les règles de hauteurs (article 10), le PLU fixe la hauteur maximale à 11 mètres pour les bâtiments à usage d'habitat collectif et 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation individuelle et à usage d'activité. Tout comme l'ancien PLU, les annexes sont limitées à 5 mètres au point le plus haut. Ainsi, le PLU permet de respecter la morphologie du tissu existant et ne pas dénaturer le paysage urbain.

Les règles inscrites dans l'article 11, bien développées et adaptées au sein du PLU de 2007, ont été majoritairement reprises dans le PLU en vue de la préservation du cadre de vie de la commune et de ses particularités paysagères et architecturales. Elles ont tout de même été simplifiées afin de permettre plus de diversité des formes bâties. Il en est de même pour l'article 12 sur le stationnement, qui fixe un nombre de places pour l'habitat.

L'article 13 a été complété afin d'introduire un coefficient d'imperméabilisation maximal de 40% de la superficie de l'unité foncière, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales.

Le PLU permet également d'intégrer dans les articles 15 et 16 des mesures concernant les performances énergétiques et environnementales ainsi que les communications électroniques. La municipalité affiche une volonté de favoriser des constructions durables et connectées.

Zone UB

Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

L'ancien PLU identifiait plusieurs sous-secteurs qui ne sont pas repris dans le PLU actuel, afin de simplifier la lecture du réglement :

- *Le sous-secteur UBi, créé en réponse à la problématique de risque d'inondation, dans lequel s'appliquaient les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre. Le PLU intègre ce sous-secteur en zone UB, et identifie les risques inondations où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre par une trame se superposant au zonage ;*
- *Le sous-secteur UBa pour le hameau des Girardières. De par sa localisation au sein de l'espace rural, le hameau des Girardières est maintenant identifié en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (secteur Ah) dans le PLU actuel ;*
- *Le sous-secteur UBc qui correspondait au secteur commercial et d'équipement de la Rauderie. Le PLU intègre ce sous-secteur en zone UB et y prévoit une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;*
- *Les sous-secteurs UBg et UBs, correspondant à la ZAC des Hautes Varennes. Le PLU intègre ces sous-secteurs en zone UB ;*
- *Le sous-secteur UBp correspondait à des sites stratégiques où le C.O.S. était plus élevé. Ce sous-secteur est intégré à la zone UB dans le PLU actuel ;*
- *Le sous-secteur UBd créé pour éviter une trop grande densification de certains quartiers. Ce sous-secteur est intégré à la zone UB dans le PLU actuel ;*

- *Les sous-secteurs UB5 et UBd5, créés en réponse à la problématique de risque technologique, en lien avec le périmètre de protection Z5 des installations du CEA. Le PLU intègre ces sous-secteurs en zone UB et identifie le périmètre de protection Z5 par une trame se superposant au zonage.*

Le périmètre de la zone UB a également été adapté par rapport à l'ancien PLU :

- *Les secteurs 1AUbd et 1AUbb correspondant aux sites à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale Le Buisson, La Haute-Vasselière, Le Puy ainsi que la partie nord du Bois Cantin, actuellement urbanisés, sont classés en zone UB au PLU actuel ;*
- *Les secteurs du Servolet et du Bois Joli, classés auparavant en zone 1AUb et 2AUb, ont été intégrés à la zone UB, du fait de leur localisation au sein du tissu bâti existant. Ces secteurs n'étant pas encore urbanisés, ils bénéficient d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et sont identifiés comme gisement foncier ;*
- *Les parcelles situées entre la rue des Écoles et le chemin de la Prairie des Rentes, au sud de l'Indre, ont été intégrées entièrement dans la zone UB. Elles étaient précédemment classées en zone Nih dans l'ancien PLU. Sur ce secteur, les dispositions du PPRI de la Vallée de l'Indre s'appliqueront ;*
- *Le secteur Nx dans l'ancien PLU, situé à Malicorne, est transformé en secteur UBx, du fait de sa localisation au sein du tissu urbain existant. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une étude géotechnique.*

Zone UC – Les sites d'activités économiques existants

La zone UC correspond notamment aux sites d'activités existants de la commune de Monts :

- La zone d'activités de la Bouchardière ;
- La zone d'activités de la Pinsonnière.

Elle est également composée d'un secteur UCz, qui correspond au site du CEA, et d'un secteur UCr qui correspond au secteur de recherche du secteur de Vontes. Ce dernier permet de tenir compte de la spécificité des activités présentes et envisagées, pouvant nécessiter la création de lieux d'hébergements en lien direct avec celles-ci (internat pour les chercheurs par exemple).

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

Une partie de la zone UC est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la zone UC sont notamment de :

- **Permettre l'évolution des activités existantes ou la création de nouvelles activités ;**
- **Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces.**

La traduction règlementaire définie par la commune a consisté à encadrer de manière stricte les évolutions futures de la zone. A ce titre, les occupations et utilisations autorisées en UC visent à affirmer un espace économique.

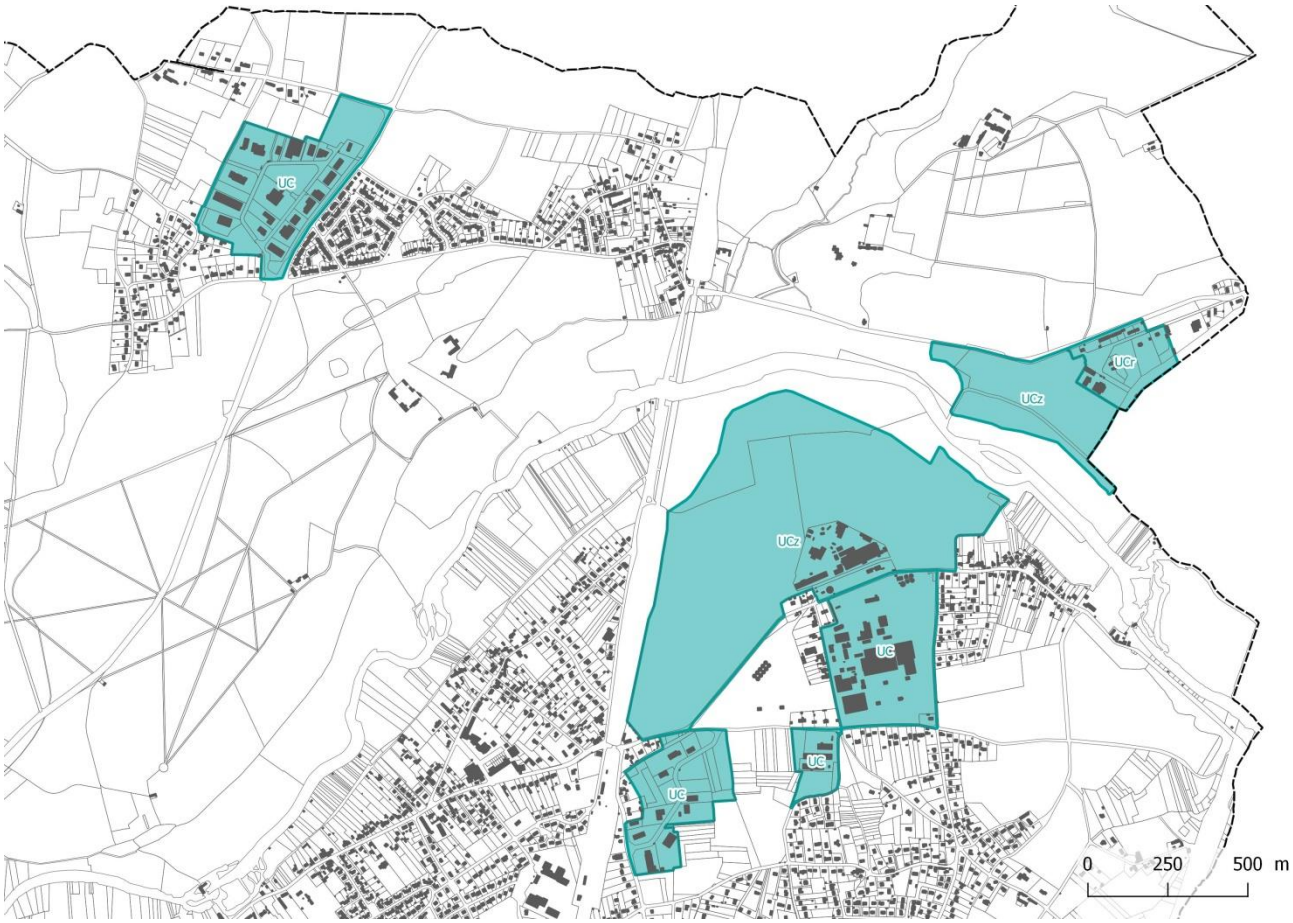
Les articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) ainsi que les articles concernant la hauteur des constructions (article 10) ont majoritairement été repris de la zone UC de l'ancien PLU. L'article 8 n'est plus réglementé, permettant de favoriser la densification au sein des zones d'activités, dans un objectif de limitation de la consommation d'espaces.

Concernant l'emprise au sol des constructions, elle est fixée à 60% maximum de la superficie du terrain, contre 50% dans l'ancien PLU. Cependant, afin de favoriser la gestion des eaux pluviales, le règlement fixe également un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols à 70% de l'unité foncière pour la zone UC, et à 70% de la superficie de la zone ou du projet pour les secteurs UCr et UCz.

L'aspect extérieur des constructions dispose de règles similaires à celles de l'ancien PLU, tout en étant complété par des dispositions relatives au local-poubelle, aux enseignes et aux murets d'entrée.

L'article 12 est complété de manière à intégrer le stationnement pour les deux roues ainsi qu'une intégration plus qualitative des espaces de stationnement.

Zone UC



Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

L'ancien PLU identifiait plusieurs sous-secteurs qui ne sont pas repris dans le PLU actuel, afin de simplifier la lecture du réglement :

- *Le sous-secteur UCiz, créé en réponse à la problématique de risque d'inondation, dans lequel s'appliquaient les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre. Le PLU intègre ce sous-secteur au secteur UCz, et identifie les risques inondations où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre par une trame se superposant au zonage ;*
- *Le sous-secteur UC5 créé en réponse à la problématique de risque technologique, en lien avec le périmètre de protection Z5 des installations du CEA. Le PLU intègre ce sous-secteur en partie au sein de la zone UC et en partie au sein du secteur UCz et identifie le périmètre de protection Z5 par une trame se superposant au zonage.*

Le périmètre de la zone UC a également subit quelques adaptations par rapport à l'ancien PLU :

- *L'espace boisé situé à l'angle de la rue de Montbazon et la rue de la Pinsonnière, initialement classé en secteur UCz dans l'ancien PLU est restitué à la zone naturelle dans le PLU actuel du fait de son caractère boisé.*

LES ZONES À URBANISER (AU)

Les différentes dispositions relatives aux zones à urbaniser s'inscrivent dans les objectifs et orientations fixés dans le PADD, dont les principaux sont énoncés ci-dessous :

- Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat ;
- Favoriser un aménagement durable des quartiers ;
- Développer des zones mixtes compatibles avec l'habitat ;
- Développer les zones d'activités économiques en projet ;
- Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser ;
- Atténuer la vulnérabilité du territoire et lutter contre le changement climatique.

Zone AU – Les secteurs à urbaniser à court, moyen ou long terme à vocation d'habitat

La **zone 1AU** correspond aux zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation principale d'habitat, en continuité de la zone urbaine de la commune de Monts. L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

La **zone 2AU** correspond aux zones à urbaniser à long terme, à vocation d'habitat, en continuité des zones 1AU de la commune de Monts.

Afin de pouvoir répondre en partie aux objectifs chiffrés fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (objectif démographique, besoins en logements), la commune de Monts a identifié deux zones à urbaniser à court, moyen ou long terme à vocation principale d'habitat, pour une emprise maximale de 21 hectares :

- Le secteur des Hautes Varennes, d'une superficie de 20,5 hectares dont 11,2 hectares en zone 1AU et 9,3 hectares en zone 2AU ;
- Le secteur du Bois Cantin, d'une superficie de 0,6 hectares.

L'aménagement de des deux secteurs en zone 1AU est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les objectifs de la zone 1AU sont notamment de :

- **Promouvoir un développement urbain en continuité du tissu urbain déjà existant ;**
- **Assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace ;**
- **Favoriser des formes urbaines diversifiées ;**
- **Traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

Au sein de la zone 1AU, les occupations et utilisations du sol admises le sont notamment sous réserve :

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- De respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- De mettre en œuvre un programme de logement en respectant l'objectif de logements sociaux défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- D'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par phase au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

La zone 1AU est une zone à vocation résidentielle dominantes mais où la diversité des fonctions urbaines est recherchée. Ainsi, elle autorise en plus de l'habitat, les constructions à usage de commerce, de bureau, de service, d'artisanat et d'équipement public, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation du secteur.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics et par rapport aux limites séparatives sont similaires à la zone UB. Les articles 8 et 9 ne sont quant à eux pas réglementés pour laisser plus de souplesse à l'aménagement.

Cependant, pour éviter une imperméabilisation des sols trop importante dans les zones 1AU, le règlement impose un coefficient d'imperméabilisation maximal de 50% de la superficie de la zone ou du projet.

Concernant la hauteur des constructions (article 10), le PLU fixe la hauteur maximale à 14 mètres pour les bâtiments à usage d'habitat collectif et 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation individuelle et à usage d'activité. Tout comme l'ancien PLU, les annexes sont limitées à 5 mètres au point le plus haut.

Les règles inscrites dans l'article 11 sont similaires à celles de la zone UB. Elles permettent la préservation du cadre de vie de la commune et de ses particularités paysagères et architecturales tout en permettant une diversité des formes bâties.

Les règles de stationnement définies pour cette zone visent à anticiper les besoins de la nouvelle population en proposant notamment des poches de stationnement collectives paysagées et des emplacements dédiés aux cycles.

Dans cette zone d'urbanisation future, la municipalité affiche une volonté d'exemplarité des constructions en termes de développement durable. Elle entend ainsi favoriser des constructions économes et connectées. Les articles 14 et 15 permettent d'afficher des mesures concernant les performances énergétiques et environnementales, et les communications électroniques.

Zone 1AU

Zone 2AU

Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

Plusieurs modifications ont été effectuées par rapport au PLU approuvé en 2007 :

- *Les secteurs 1AUbd et 1AUbb correspondant aux sites à urbaniser à court/moyen terme à vocation principale Le Buisson, La Haute-Vasselière, Le Puy ainsi que la partie nord du Bois Cantin, actuellement urbanisés, sont retirés des zones à urbaniser et classés en zone UB au PLU actuel ;*
- *Les secteurs du Servolet et du Bois Joli, classés auparavant en zone 1AUb et 2AUb, ont été retirés des zones à urbaniser et intégrés à la zone UB, du fait de leur localisation au sein du tissu bâti existant ;*
- *Les zones à urbaniser à long terme (2AUb) de la Plaine et du Platriou ont été retirées et sont restituées à la zone agricole dans le PLU actuel à des fins de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espaces ;*
- *La zone à urbaniser à court/moyen terme des Hautes Varennes (1AUbb) a été conservée dans le PLU actuel mais dispose d'une emprise réduite par rapport à l'ancien PLU.*

Zone AUC – Les secteurs à urbaniser à court, moyen ou long terme à vocation d'activités économiques

La **zone 1AUC** correspond aux zones à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation d'activités économiques de la commune de Monts. L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en termes d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

La **zone 2AUC** correspond aux zones à urbaniser à long terme, à vocation d'activités économiques.

La commune de Monts comporte deux zones à urbaniser à court, moyen ou long terme à vocation d'activités économiques :

- L'extension de la zone d'activités de la Pinsonnière (zones 1AUC et 2AUC) ;
- Le secteur d'Isoparc (zone 1AUC).

Les objectifs de la zone 1AUC sont notamment de :

- **Permettre la création de nouvelles activités ;**
- **Favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces.**
- **Traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

La traduction règlementaire définie par la commune a consisté à encadrer de manière stricte les évolutions futures de la zone. A ce titre, les occupations et utilisations autorisées en 1AUC visent à affirmer un espace économique.

Les articles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7), l'emprise au sol des constructions (article 9) ainsi que les articles concernant la hauteur des constructions (article 10) sont similaires à la zone UC.

Afin de favoriser la gestion des eaux pluviales, le règlement fixe un coefficient maximal d'imperméabilisation des sols à 75% de la superficie de la zone ou du projet.

L'aspect extérieur des constructions dispose de règles similaires à celles de l'ancien PLU, tout en étant complété par des dispositions relatives au local-poubelle, aux enseignes et aux murets d'entrée.

L'article 12 est complété de manière à intégrer le stationnement pour les deux roues ainsi qu'une intégration plus qualitative des espaces de stationnement.

Zone 1AUC

Zone 2AUC

Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

De nombreuses zones à urbaniser à vocation d'activités économiques ont été retirées ou modifiées par rapport au PLU approuvé en 2007, à des fins de maîtrise de l'étalement urbain et de consommation d'espaces :

- *Les secteurs d'extension de la zone d'activités de la Bouchardière (zones 1AUc et 2AUc), au nord de la commune, ont été retirés et restitués à la zone naturelle ou agricole. En effet, la commune ne souhaite pas développer davantage cette zone d'activité mais plutôt se concentrer sur le développement de la zone d'activités de la Pinsonnière ;*
- *La zone 2AUc à l'angle de la rue de la Gargousserie et de la rue de la Pinsonnière est également reclassée en zone agricole dans le cadre de ce PLU ;*
- *La zone 2AUc prévue à l'est de la commune a été réduite afin de prendre en compte la ligne LGV Sea qui traverse la commune, mais également le projet Family Park, au sud. La zone est également ouverte à l'urbanisation grâce à un zonage 1AUC au PLU actuel. Elle est destinée à accueillir le projet d'Isoparc, en lien avec la commune de Sorigny.*

Zone 1AUL – Les secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation de loisirs

La zone 1AUL correspond à une zone à urbaniser à court ou moyen terme, à vocation de loisirs de la commune de Monts.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en termes d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant.

Elle correspond à la création du parc de loisirs « Family Park » en lieu et place du parc de loisirs existant de la Récréation.

Les objectifs de la zone 1AUL sont notamment de :

- **Aménager un nouveau parc d'attraction en lieu et place de la Récréation ;**
- **Favoriser une intégration paysagère qualitative de cet espace.**

Les règles de destination des sols visent à dédier ce site à un parc de loisirs et aux équipements et aménagements associés. Une vieille longère est destinée à servir de logement, c'est pourquoi sont aussi autorisées les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation.

Les règles de desserte par les voies et les réseaux ont pour objectif la bonne insertion de l'opération dans le fonctionnement du territoire et pour les réseaux, la protection de l'environnement. C'est la raison pour laquelle il est demandé un accès suffisant sur une voie publique ou privée adaptée.

En termes de réseau d'eau potable et d'eaux usées les raccordements devront se faire sur les réseaux publics. En termes d'eaux pluviales, le raccordement est convenu sur le système de la LGV. Enfin, la préservation de l'environnement nécessite une collecte séparée des eaux des bassins et de celles de lavage des filtres.

Les règles d'implantation sont cependant très souples afin de ne pas imposer de contraintes inutiles à ce projet situé en dehors de tout contexte urbain. Concernant l'emprise au sol maximale, elle correspond aux constructions existantes et à celles prévues dans le projet en tenant compte d'une marge de sécurité. Elle a été répartie entre les deux communes de Monts et Sorigny en fonction de la localisation des constructions existantes et à venir.

Il n'est fixé de hauteur maximale que pour les bâtiments, fixée au même ordre de grandeur que celle des constructions actuelles. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les installations afin d'autoriser certains manèges comme la grande roue.

Les stationnements devront répondre aux besoins. Ils sont d'ores et déjà prévus dans le projet.

Au regard du peu de nouveaux bâtiments et leur faible volumétrie, les règles d'aspect extérieur sont simples. Elles insistent sur la qualité et l'insertion des équipements tels les locaux de collecte des déchets ménagers et autres éléments techniques. Pour une meilleure insertion du site dans son environnement naturel, il est demandé une clôture transparente (grille ou grillage).

En termes de plantations, il est demandé que le caractère boisé du site soit préservé. Pour renforcer cet objectif la partie la plus intéressante des boisements située sur la commune de Monts est classée au titre de l'article L151-19 pour sa participation au paysage bocager de son environnement. L'abattage d'arbres y est limité et doit être compensé par des plantations. Enfin, pour limiter l'imperméabilisation des sols, il est demandé que les allées et les espaces de stationnement soient aménagés en matériaux perméables.

Zone 1AUL

Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

La zone 1AUL n'existait pas dans l'ancien PLU, approuvé en 2007. Une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en 2018 a permis de créer cette zone, dont l'objectif est de permettre la reprise du site par un nouveau parc d'attractions et ainsi de préserver la présence de l'activité de loisirs auparavant présente : le parc La Récréation.

LA ZONE AGRICOLE (A)

Les différentes dispositions relatives à la zone agricole s'inscrivent l'orientation fixée dans le PADD, à savoir :

- Préserver l'activité agricole.

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux nord et sud du territoire communal, hors massifs boisés.

Elle comporte un secteur Ah, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant au hameau des Girardières. Il s'agit du seul hameau suffisamment constitué de la commune pour être constructible, ceci dans une perspective de confortement du l'enveloppe bâtie existante, et non pas d'extension. Le périmètre du secteur Ah reprend en grande partie la zone UBa du PLU de 2007, en réduisant l'ancienne zone si nécessaire au vu du contexte. Les caractéristiques du STECAL correspondant au hameau des Girardières sont détaillées en annexe 1.

Une partie de la zone A est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la zone A sont notamment de :

- **Maintenir et pérenniser l'activité agricole ;**
- **Accompagner les évolutions de l'activité agricole ;**
- **Permettre l'évolution des habitations existantes.**

La zone A est à vocation agricole. L'objectif du règlement du PLU est la préservation de cette vocation. C'est pourquoi y sont autorisées principalement les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur agricole. Ainsi, la zone A autorise :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone ainsi qu'à la création de la troisième voie de l'autoroute A10 ;
- Les constructions, installations et changements de destination nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation directement liées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation pour les exploitations agricoles sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et d'être implantées à moins de 100 mètres du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou d'un bâtiment agricole isolé nécessitant une présence permanente sur place et dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU ;

- Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².

De plus, le secteur Ah autorise, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels, les constructions neuves à destination d'habitation.

Dans la zone A, le recul de 5 mètres est similaire au recul imposé par le PLU de 2007. Des reculs plus importants sont demandés par le code de l'urbanisme le long des voies à grande circulation (A10) ainsi que par rapport aux routes départementales. La hauteur des constructions à usage d'habitation était fixée à 9 mètres au faitage dans le PLU 2007, tandis que la hauteur des constructions à usage agricole n'est pas limitée. Ces dispositions sont reconduites dans le PLU.

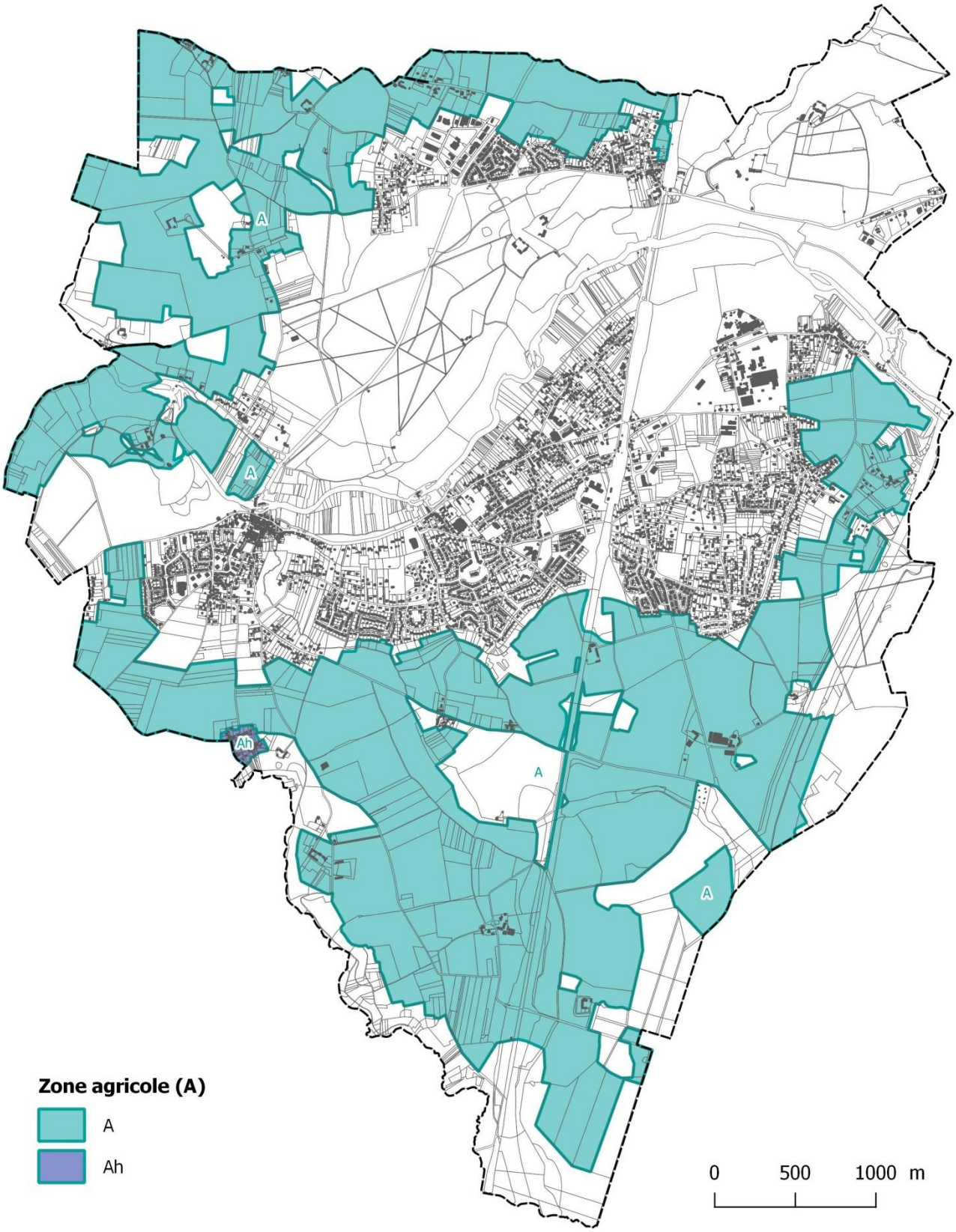
Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions à usage agricole au sein de la zone A. En revanche, les autres constructions sont limitées afin de préserver l'espace agricole : l'emprise au sol maximale des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 50 m². L'emprise au sol des annexes est, elle, limitée à 50 m² d'emprise au sol (hors piscine). Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière, incluse dans la zone dans laquelle s'inscrit le projet de construction.

Les règles inscrites dans l'article 11 sont similaires à celles du PLU de 2007. Elles permettent notamment la préservation du cadre de vie de la commune et de ses particularités paysagères et architecturales. La réglementation pour les constructions autres que celles à usage d'habitation a été simplifiée afin de permettre plus de souplesse, notamment pour l'implantation de bâtiments à usage agricole. Il en est de même pour l'article 12, compte tenu de l'absence d'enjeu en la matière dans la zone agricole, il est rappelé que le stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques et le nombre de stationnement lié aux habitations.

L'article 13 a été complété afin d'introduire un coefficient d'imperméabilisation maximal de 90% de la superficie de l'unité foncière, conformément aux dispositions du schéma directeur des eaux pluviales, dans le STECAL Ah.

Dans l'ensemble de ces articles, le règlement écrit formule plusieurs exceptions pour les travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagement liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10.

Zone A



Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

Le zonage a subit des ajustements ponctuels au périmètre de la zone agricole entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU actuel, notamment dans le cadre de la reconnaissance de l'occupation du sol réelle.
De plus, l'ancien PLU disposait d'un secteur Ap, prévu initialement pour reconnaitre dans l'immédiat la vocation agricole des terres, tout en ne compromettant pas à l'avenir les possibilités d'un développement de l'urbanisation dans ce secteur. Ce secteur Ap n'existe plus dans le PLU actuel, et est intégré à la zone agricole.
Enfin, plusieurs secteurs d'extension inscrits dans le PLU approuvé en 2007 ont été retirés et sont donc restitués à la zone agricole.

LA ZONE NATURELLE (N)

Les différentes dispositions relatives à la zone agricole s'inscrivent l'orientation fixée dans le PADD, à savoir :

- Préserver les continuités écologiques et les paysages.

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux boisés dont certains sont ponctués de grandes propriétés (le Breuil, la Roche, Candé), ainsi qu'au coteau boisé du ruisseau de Montison au sud-ouest du territoire communal et aux abords de l'A10 entre Vauxibault et la Liborie.

Elle comporte un secteur Nc, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où le remisage des caravanes est autorisé.

Elle comporte également un secteur Ne, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) où les nouvelles constructions à usage de bureaux sont autorisées.

Elle comporte également un secteur Nl, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant aux espaces verts et de détente existants ou à créer, et ceux à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, localisés hors zone inondable. Il recouvre ainsi une partie du site des Griffonnes, la coulée verte à aménager au niveau du vallon du Peu en cohérence avec les futures extensions urbaines, le futur parc public du coteau du Puy et les espaces verts de la Z.A.C. des Hautes Varennes.

Elle comporte un secteur Nv, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage existante à l'intersection entre la RD 84 et la RD 87.

Enfin, elle comporte également un secteur Nx, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant à un ancien site de décharge situé à Boulaine.

Les caractéristiques des différents STECAL de la zone naturelle sont détaillées en annexe 1.

Une partie de la zone N est concernée par la zone inondable. De ce fait, il conviendra d'y appliquer les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre, annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la zone N sont notamment de :

- **Préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire communal ;**
- **Permettre l'évolution des habitations existantes.**

La zone N est à vocation naturelle et forestière. L'objectif du règlement du PLU est la préservation de cette vocation. C'est pourquoi y sont autorisées principalement les occupations et utilisations du sol permettant sa préservation.

Ainsi, la zone N autorise seulement :

- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, retenues collinaires, équipements ferroviaires d'exploitation, d'entretien et de création de réseaux etc.) ;
- Les constructions, les installations et les changements de destination de bâtiments existants nécessaires à l'exploitation forestière ;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone ainsi qu'à la création de la troisième voie de l'autoroute A10 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU ; cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation ;
- Le changement de destination de constructions existantes repérées sur le plan de zonage, pour les destinations d'habitation, de bureaux, d'artisanat ou d'hébergement touristique, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 40 m² d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale (y compris les piscines). L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m².

Dans le secteur Nc, le règlement permet également le remisage de caravanes.

Quant au secteur Ne, le règlement y permet également les constructions neuves à usage de bureaux, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et à condition d'être implantées entièrement dans un rayon de 50 mètres de la construction principale.

Le secteur Nl autorise également les constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leurs sont directement nécessaires et le logement de gardien s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, les parkings ouverts au public, les campings et les terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs et enfin les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs.

Quant au secteur Nv, le règlement y permet seulement les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage ainsi que les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général.

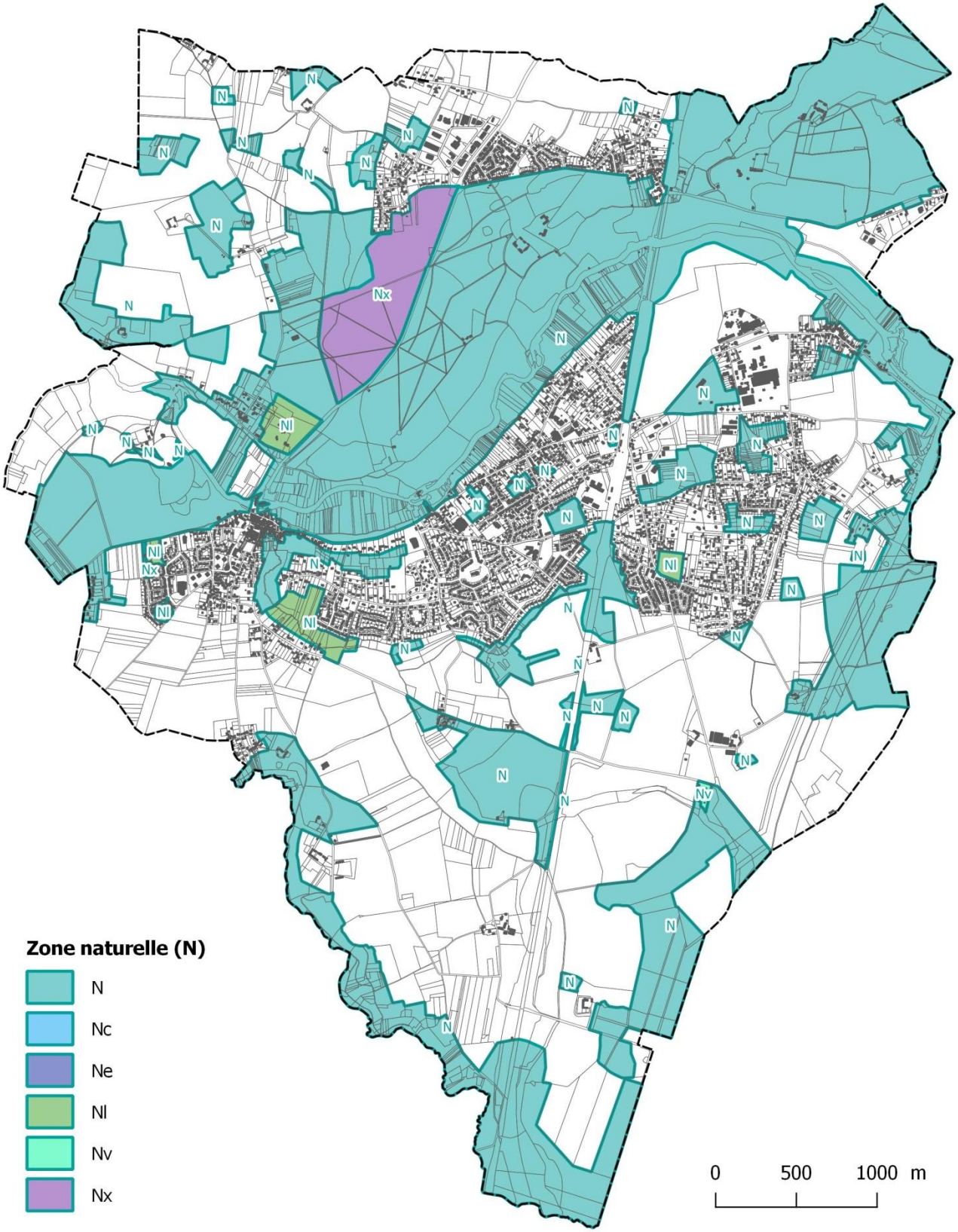
Le secteur Nx autorise uniquement les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général, sous réserve qu'ils restent compatibles avec la présence d'une ancienne décharge ainsi que les installations de production d'énergie renouvelable et les affouillements et exhaussements de sol.

Dans la zone N, le recul de 5 mètres est similaire au recul imposé par le PLU de 2007. Des reculs plus importants sont demandés par le code de l'urbanisme le long des voies à grande circulation (A10) ainsi que par rapport aux routes départementales. La hauteur des constructions à usage d'habitation était fixée à 9 mètres au faitage dans le PLU 2007, Cette disposition est reconduite dans le PLU.

Afin de préserver le caractère naturel de cette zone, l'emprise au sol maximale des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU avec un maximum de 50 m². L'emprise au sol des annexes est, elle, limitée à 50 m² d'emprise au sol (hors piscine).

Les règles inscrites dans l'article 11 sont similaires à celles du PLU de 2007. Elles permettent notamment la préservation du cadre de vie de la commune et de ses particularités paysagères et architecturales. Pour l'article 12, compte tenu de l'absence d'enjeu en la matière dans la zone naturelle, il est rappelé que le stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques et qu'il correspondra à la destination, l'importance et la localisation des constructions.

Zone N



Evolutions par rapport au PLU approuvé en 2007

Le zonage a subit des ajustements ponctuels au périmètre de la zone agricole entre le PLU approuvé en 2007 et le PLU actuel, notamment dans le cadre de la reconnaissance de l'occupation du sol réelle.

De plus, l'ancien PLU disposait de plusieurs secteurs, non repris dans le PLU actuel, à savoir :

- *Les sous-secteurs Ni, Ni5, Nih, Nih5, Nil, Niz, N5, créés en réponse à la problématique de risque d'inondation, dans lequel s'appliquaient les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre et/ou en réponse à la problématique de risque technologique, en lien avec le périmètre de protection Z5 des installations du CEA. Le PLU intègre ces sous-secteurs dans différentes zones et identifie les risques inondations où s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre ainsi que le périmètre de protection Z5 par des trames se superposant au zonage ;*
- *Le sous-secteur Ny, correspondant au site de la station d'épuration. Il a été intégré à la zone naturelle, celle-ci autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Le secteur Nx, correspondant aux anciens sites connus de décharges est maintenu en partie, notamment sur le secteur de la Boulaine.

3.3 SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DE SURFACES DE ZONAGE

	PLU approuvé en 2007, surface en ha		PLU, surface en ha	
Zone Urbaine	UA, dont :	5,8	UA	8,4
	UAi	*1,4*		
	UB, dont :	354,9	UB, dont :	390,6
	UBa	*4*	*UBx*	0,04
	UB5	*0,7*		
	UB5d	*1,7*		
	UBc	*4*		
	UBd	*156,2*		
	UBg	*2,6*		
	UBi	*3,7*		
	UBp	*2,5*		
	UBs	*6,5*		
	UC, dont :	126,9	UC, dont :	121,4
	UCz	*45,9*	*UCr*	5,6
	UCzi	*27,7*	*UCz*	71,7
	UC5	*7,4*		
	UCr	*4,8*		
TOTAL	**17,5% du territoire**	**488**	**19,1% du territoire**	**520**

Zone À Urbaniser	1AU, dont :	75,74	1AU	11,8
	1AUb	*0,6*	1AUC	18,8
	1AUbb	*1,7*	1AUL	8,2
	1AUbd	*3,0*		
	1AUc	*6,9*		
	1AUci	*4,5*		
	2AU, dont :	81,46	2AU	9,3
	2AUb	*38,8*	2AUC	1,7
	2AUc	*42,7*		
TOTAL	**5,7% du territoire**	**157**	**1,8% du territoire**	**50**

Zone Agricole	A, dont :	1054,1	A, dont :	1065,3
	Ap	*28,4*	*Ah*	*3,9*
TOTAL	**37,9% du territoire**	**1054**	**39,1% du territoire**	**1065**

Zone Naturelle	N, dont :	1082,4	N, dont :	1143,8
	Ni	*220,7*	*Nc*	*0,2*
	Nhi	*24,2*	*Ne*	*0,3*
	Niz	*45,4*	*Nl*	*23,3*
	Ni5	*21,3*	*Nv*	*1,2*
	N5	*14,3*	*Nx*	*48,9*
	Nhi5	*2,2*		
	Nl	*38,4*		
	Nli	*23,1*		
	Nlx	*0,4*		
	Nv	*1,1*		
	Nx	*48,8*		
	Ny	*2,4*		
TOTAL	**38,9% du territoire**	**1082**	**41,9% du territoire**	**1144**

TOTAL	**2780 ha**	**2780 ha**

L'évolution entre le PLU approuvé en 2007 et le nouveau PLU a peu de conséquence sur la consommation d'espaces :

- Les **zones urbaines (U)** augmentent en raison de la prise en compte du tissu dorénavant urbanisé, constitué et majoritairement raccordé aux réseaux publics, justifiant donc un classement en zone urbaine ;
- Les **zones à urbaniser (AU)** sont limitées, beaucoup moins importantes dans l'ancien document d'urbanisme et ne représentent que 1,8% du territoire ;
- Les **zones agricoles (A)** augmentent également notamment en raison d'un reclassement de certaines zones en espace agricole et d'une reprise fine des limites de l'enveloppe urbaine construite et équipée ;
- Les **zones naturelles (N)** évoluent en positif et représentent plus de 40% du territoire.

3.4 DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES PORTÉES AU PLAN DE ZONAGE

Au-delà des zones U, AU, A et N définies au sein du PLU, les éléments graphiques complémentaires suivants sont intégrés au plan de zonage du nouveau document d'urbanisme de la commune de Monts :

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés (ER), dédiés à la réalisation d'équipements et installations d'intérêt général (conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme *(nouvel article : R.151-34)*) du PLU en révision sont actualisés, complétés et les superficies à acquérir recalculées.

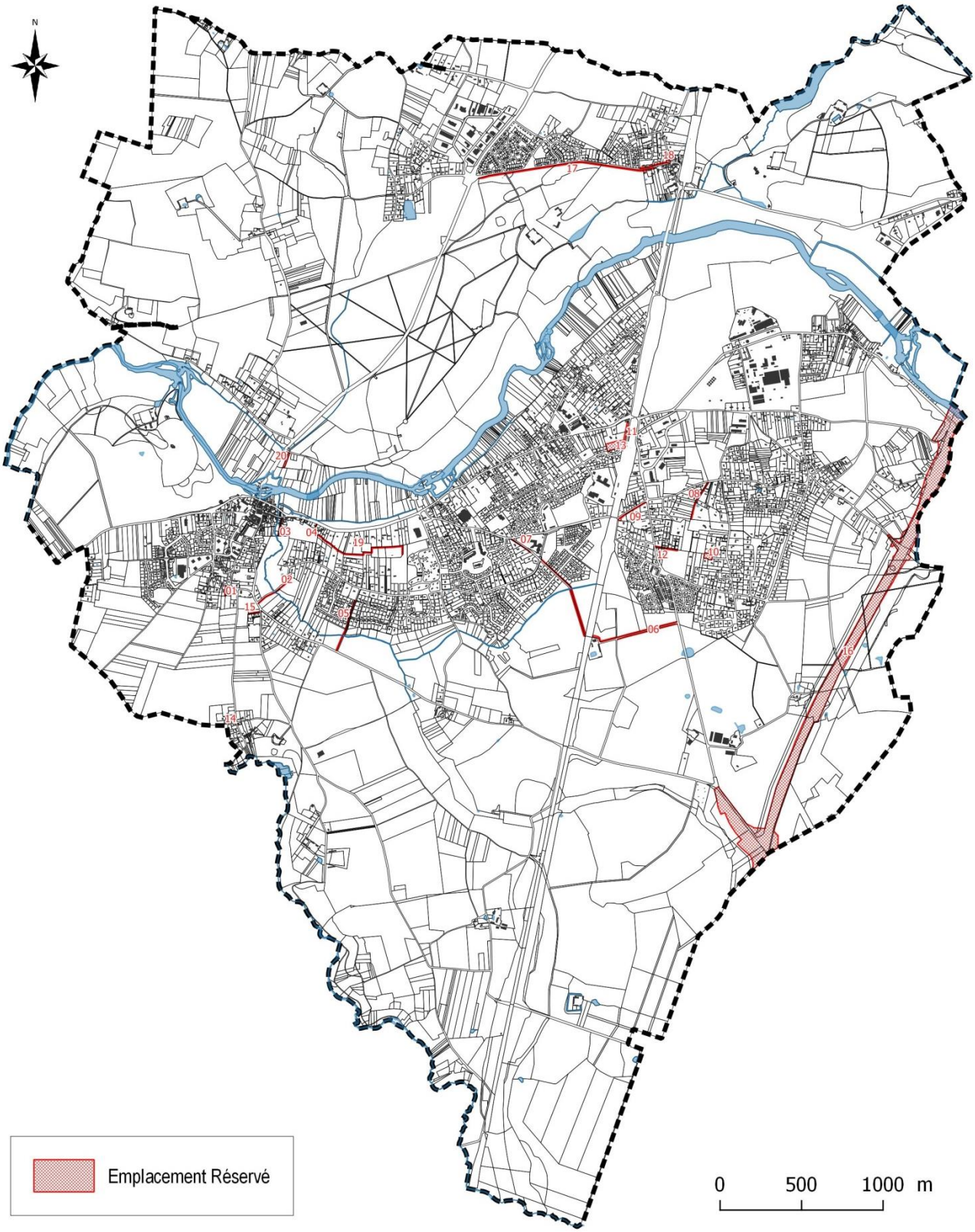
Certains emplacements réservés du PLU approuvé en 2007 sont supprimés car les aménagements ont été réalisés ou bien ne sont plus d'actualité dans le PLU. La majeure partie des emplacements réservés a toutefois été maintenue et les superficies affinées. Enfin, de nouveaux emplacements réservés ont été créés dans le PLU, en lien avec les projets de développement de la commune.

Liste des emplacements réservés

N°	Vocation	Surface approximative (m²)	Bénéficiaire
1	Aménagement liaison piétonne et vélo	536	Commune
2	Elargissement pour aménagement liaison piétonne et vélo	979	Commune
3	Aménagement d'une voie de desserte	506	Commune
4	Aménagement liaison piétonne	144	Commune
5	Elargissement du CR n°77	1623	Commune
6	Elargissement du CR n°84	6877	Commune
7	Elargissement de la rue de la Vasselière	385	Commune
8	Aménagement d'accès et liaison piétonne et vélo	1707	Commune
9	Elargissement de la rue Vasselière pour aménagement liaison piétonne et vélo	992	Commune
10	Aménagement d'une voie de desserte du secteur du Bois Joli	1409	Commune
11	Elargissement de la rue G. Courteline	1095	Commune
12	Aménagement d'une voie de desserte	1150	Commune
13	Aménagement d'une aire de stationnement	4467	Commune
14	Implantation d'un abri bus	6	Commune
15	Aménagement liaison piétonne et vélo	449	Commune
16	Mise en 2x3 voies de l'A10	257158	Etat
17	Elargissement de la rue des Noisetiers pour aménagement liaison piétonne et vélo	8709	Commune
18	Création d'un carrefour	441	Commune
19	Aménagement liaison piétonne et vélo	3954	Commune
20	Aménagement liaison piétonne et vélo	893	Commune

Au total, **20 Emplacements Réservés** (ER) sont définis au sein du PLU de Monts. Ils permettent notamment de répondre à l'axe 3 du PADD : « Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune ».

Emplacements réservés sur la commune de Monts



LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La commune est fortement marquée par la présence d'entités boisées structurantes dans le paysage, notamment les coteaux boisés de la vallée de l'Indre (parcs des châteaux de Candé, de la Roche et du Breuil, boisements ponctuels sur le coteau urbanisé au sud), le coteau boisé de la vallée du ruisseau de Montison, les boisements sur les légères pentes du vallon du Peu et les boisements ponctuels sur les plateaux de la commune.

Ces masses boisées, qui disposent d'un rôle essentiel dans la lecture du paysage et qui participent au cadre de vie caractéristique de la commune doivent donc faire l'objet d'une protection.

Les Espaces Boisés Classés de la commune de Monts ont été revus lors de la révision du PLU et représentent actuellement environ 223 hectares.

Le PLU de 2007 recensait 553 hectares. La différence s'explique par le déclassement d'espaces boisés, déjà dotés d'un Plan Simple de Gestion agréé par le Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF). En effet, ces plans simples de gestion permettent de garantir une gestion durable de ces entités boisées comme le prévoit le Code forestier (art. L.121-1), qui rappelle la multifonctionnalité de la forêt (économique, sociale et environnementale). Ils nécessitent un classement en zone naturelle mais ne doivent pas bénéficier d'un classement en Espaces Boisés Classés, qui peut constituer un frein à la gestion forestière.

Cependant, l'ensemble des espaces forestiers du territoire communal est classé en zone naturelle au PLU, ce qui permet de la préserver de l'urbanisation tout en permettant les activités pastorales et forestières.

LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRÉSERVER

En cohérence avec le PADD, qui appuie l'enjeu de préserver le patrimoine bâti et naturel de la Monts, différents éléments ont été inventoriés au plan de zonage du PLU au titre du Code de l'Urbanisme.

Code de l'urbanisme

Le règlement du PLU 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres* ». (Art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ». (Art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Le PLU offre ainsi la faculté de repérer sur le document graphique, les éléments ayant un intérêt suffisant pour justifier leur préservation par un dispositif réglementaire spécifique. Cette identification à des fins de protection concerne à la fois du patrimoine bâti et du patrimoine naturel.

Ainsi, sont identifiés :

- Des éléments de paysage à préserver. Le PLU identifie environ 19,5 hectares d'ensembles boisés, provenant essentiellement du PLU approuvé en 2007. Cet outil permet notamment de protéger des boisements existants au sein du tissu bâti, qui de par leur localisation au sein de parcelles bâties ne justifiaient pas le recours à la

protection de type Espace Boisé Classé, jugée trop stricte. La volonté de la commune est en effet de protéger ces petits boisements qui participent fortement au cadre de vie de Monts. Le PLU identifie également 30 mares à préserver ;

- Des éléments de patrimoine bâti à protéger. Le PLU identifie différents éléments de petit patrimoine et de patrimoine bâti à protéger, tels que des châteaux, manoirs, belles demeures, corps de ferme, moulins, viaduc, etc. Tous ces éléments appartiennent à l'histoire et au patrimoine de la commune, et sont pour certains des témoins de la vie d'autrefois. Ils témoignent également de l'identité locale et des savoir-faire traditionnels. Ils méritent à ce titre d'être préservés.

La liste complète des éléments de patrimoine bâti identifiés est établie en annexe 2 du rapport de présentation.

LES BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Cette possibilité ouverte dans les zones agricoles et naturelles concerne 4 bâtiments :

- Présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- Non situés à proximité de bâtiments d'exploitation agricole ou à l'intérieur d'un périmètre de réciprocité ;
- Desservis par les réseaux et un accès ;
- Non concernés par un risque majeur (zone inondable notamment) ;
- Dont la superficie, augmentée de la possibilité de réaliser une extension modérée de l'existant définie au règlement, est suffisante pour envisager la réalisation d'au moins un logement.

Afin de préserver et sauvegarder ces bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale, le règlement des zones A et N du PLU autorise un changement destination, sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone A et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone N.

La liste complète des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination est établie en annexe 3 du rapport de présentation.

LES ZONES HUMIDES

Le SDAGE Loire-Bretagne indique que les PLU doivent être compatibles avec les objectifs de protection des zones humides en les intégrant dans les documents graphiques et en précisant dans le règlement les dispositions particulières qui leur sont applicables en matière d'urbanisme.

Pour rappel d'après le Porter à Connaissance, les zones humides sont *« Les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce (...) de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Elles constituent de véritables infrastructures naturelles qui épurent, régulent le régime des eaux, ré-alimentent les nappes souterraines. Leur préservation est indispensable* ».

Le territoire de Monts comporte plusieurs zones humides, sur une superficie totale de 196 hectares environ.

Zones humides sur le territoire communal – Source : PAC

Numéro d'inventaire ZH		Surface
0370THEMA0102	Vallée de l'Indre : du Viaduc TGV à la RD 86	98,75 ha
0370THEMA0101	Vallée de l'Indre : de Monts à la Prairie du Breuil	83,77 ha
0370THEMA0501	Vallée du Ruisseau du Saint-Laurent	7,64 ha
0370THEMA0121	Étang et Prairies du Petit Moulin	4,16 ha
0370THEMA0503	Vallée du Bois de Longue Plaine	1,87 ha
0370THEMA0107	Mares de Nétilly	0,08 ha
0370THEMA0154	Vallée de l'Indre : bourg et environs d'Artannes-sur-Indre	0,04 ha
Surface totale :		196 ha

Ces zones, qui ont un rôle irremplaçable dans le cycle de l'eau (auto-épuration, régulation du régime des eaux et réalimentation des nappes souterraines), sont particulièrement sensibles à toute modification de leur fonctionnement. Aussi, il est nécessaire de prendre en compte leur situation et leurs éventuelles interactions avec le milieu environnant lors de la réflexion sur les zones à urbaniser.

Ainsi, les zones humides sont intégrées au règlement graphique du PLU de Monts par une trame se superposant au zonage. Le règlement y interdit toutes constructions, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. En cas de projets à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, une délimitation précise de la zone humide dégradée sera demandée, ainsi qu'une estimation de la perte générée en termes de biodiversité.

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

LES SECTEURS AVEC CONDITIONS SPÉCIALES DE CONSTRUCTIBILITÉ

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

La mise en place de cette disposition permet d'éviter l'urbanisation en second rang sur les grandes parcelles en limite avec un espace agricole ou naturel, à des fins de maîtrise de l'étalement urbain, ainsi que certaines parcelles en limite avec une zone d'activités, afin d'éviter les risques de conflit d'usage.

Ces secteurs ont été repris du PLU approuvé en 2007.

LES SECTEURS AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ

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

Ainsi, le PLU met en place des secteurs avec interdiction de constructibilité notamment aux abords des zones d'activités, afin d'éviter à terme les problèmes éventuels de cohabitation entre activités et habitat.

4. JUSTIFICATIONS DES OAP

Au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'objectif de la commune est de garantir la mise en œuvre des objectifs du PLU, en particulier ceux exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, en privilégiant la meilleure intégration des futures constructions dans le tissu existant environnant, tant au niveau fonctionnel qu'architectural, urbain, paysager ou environnemental.

4.1 LES OBJECTIFS ET APPLICATIONS DES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent la forme de schémas de principes et d'organisation avec lesquels les futures opérations d'ensemble, aménagements et/ou constructions devront être compatibles.

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP définissent des principes pour :

- Mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine.
- Préserver le cadre de vie.
- Assurer le développement urbain de la commune, tant à vocation d'habitat que d'activités économiques.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à :

- Répondre aux besoins en logements ;
- Favoriser une diversité des formes urbaines ;
- Assurer une diversification de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes, de la circulation et du stationnement.

Afin de répondre aux objectifs précédents, les OAP précisent des principes d'aménagement à respecter :

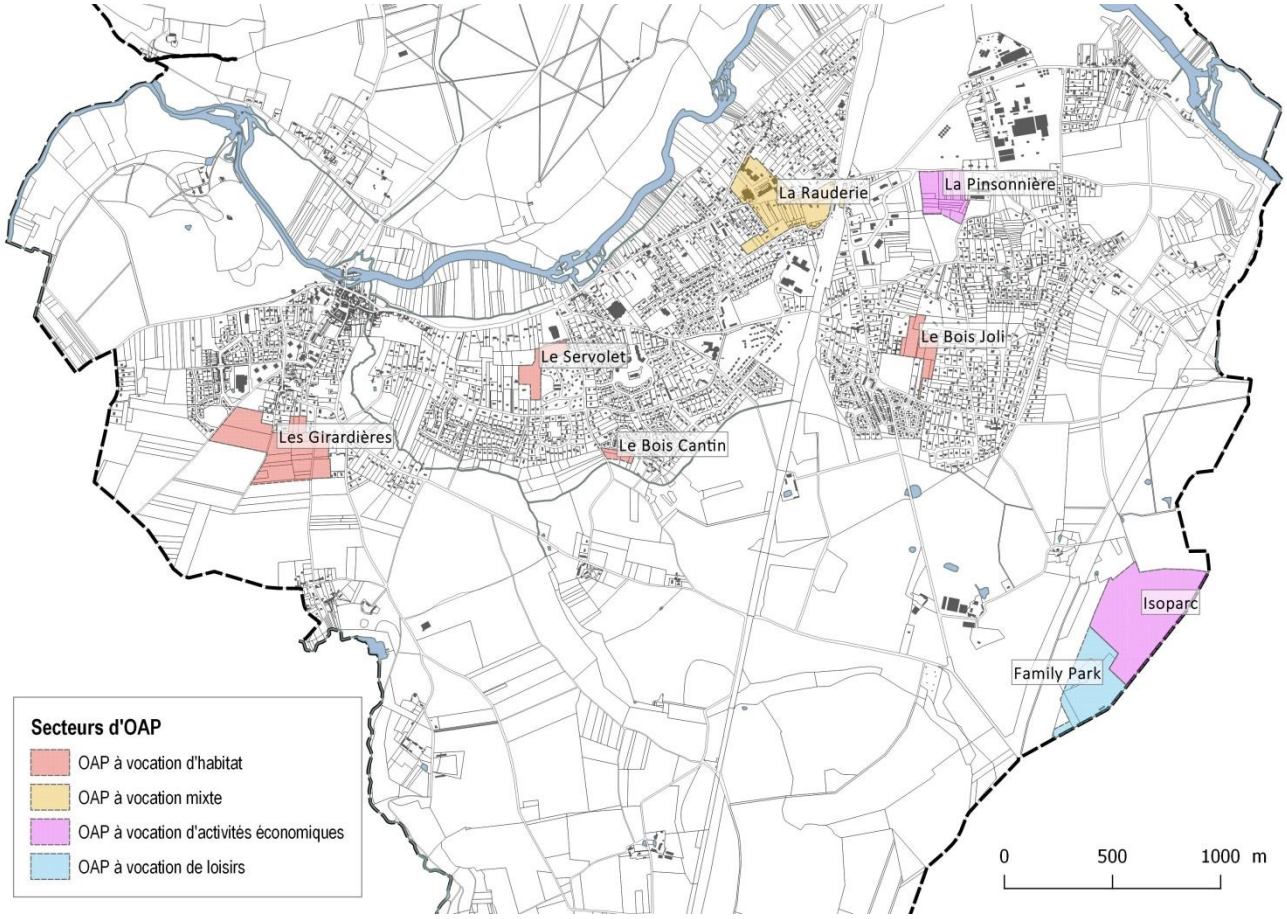
- De formes urbaines et d'organisation du bâti afin d'établir le parti d'aménagement urbain retenu (vocations, formes urbaines, composantes urbaines à préserver, à restructurer ou à mettre en valeur) ;
- D'organisation de la desserte et des déplacements, dans le but de structurer le maillage, tant viaire que modes doux, des futurs quartiers/constructions et de connecter ceux-ci avec le tissu urbain limitrophe. Des principes sont également établis concernant l'offre en stationnement ;
- D'insertion paysagère et environnementale, afin de garantir une bonne intégration des futurs aménagements et constructions dans leur environnement, tant urbain que paysager, dans le respect des enjeux écologiques particuliers du territoire de Monts.

4.2 LES OAP DE LA COMMUNE DE MONTS

La commune a retenu huit secteurs pour l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, répartis de la manière suivante :

- 2 secteurs en extension à vocation principale d'habitat ;
- 2 secteurs en densification à vocation principale d'habitat
- 1 secteur en densification à vocation mixte ;
- 2 secteurs en extension à vocation d'activités économiques ;
- 1 secteur en extension à vocation de loisirs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la commune de Monts



OAP	Vocation	Surface (hectares)	Densité appliquée (logements/ha)	Nombre de logements minimum
Les Girardières	Habitat en extension	12,1	15	168
Le Bois Cantin	Habitat en extension	0,6	15	9
Le Servolet	Habitat en densification *(projet en cours)*	2,3	15	34
Le Bois Joli	Habitat en densification	2,9	17	49
La Rauderie	Mixte	10,6	-	-
Isoparc	Activités économiques	16,2	-	-
La Pinsonnière	Activités économiques	4,3	-	-
Family Park	Loisirs	8,2	-	-

LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur des Girardières

Cette première OAP est située en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante. Elle est classée en zone 1AU, zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. Des zones 2AU sont prévues en continuité de ce secteur pour prévoir une potentielle urbanisation à long terme.

La commune se positionne sur une croissance démographique de +1% par an, soit un accueil de près de 1200 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 (année de référence 2015, recensement Insee). Pour faire face à cette croissance démographique et permettre le maintien de la population actuelle, ce sont environ 725 nouveaux logements qui seront nécessaires.

Ces logements seront en grande partie réalisés en densification, au sein de l'enveloppe urbaine, ainsi que dans d'autres sites d'OAP identifiés au sein du tissu bâti. Toutefois, ces différents sites ne pourront accueillir la totalité des besoins en logements de Monts. Par conséquent, la commune se trouve face à la nécessité de permettre une urbanisation à court ou moyen terme, notamment à travers ce secteur. Il s'agit d'un espace de 12,1 hectares, situé en zone 1AUbb à l'ancien PLU. Le positionnement de ce site, à proximité du Vieux-bourg en fait un secteur stratégique d'urbanisation.

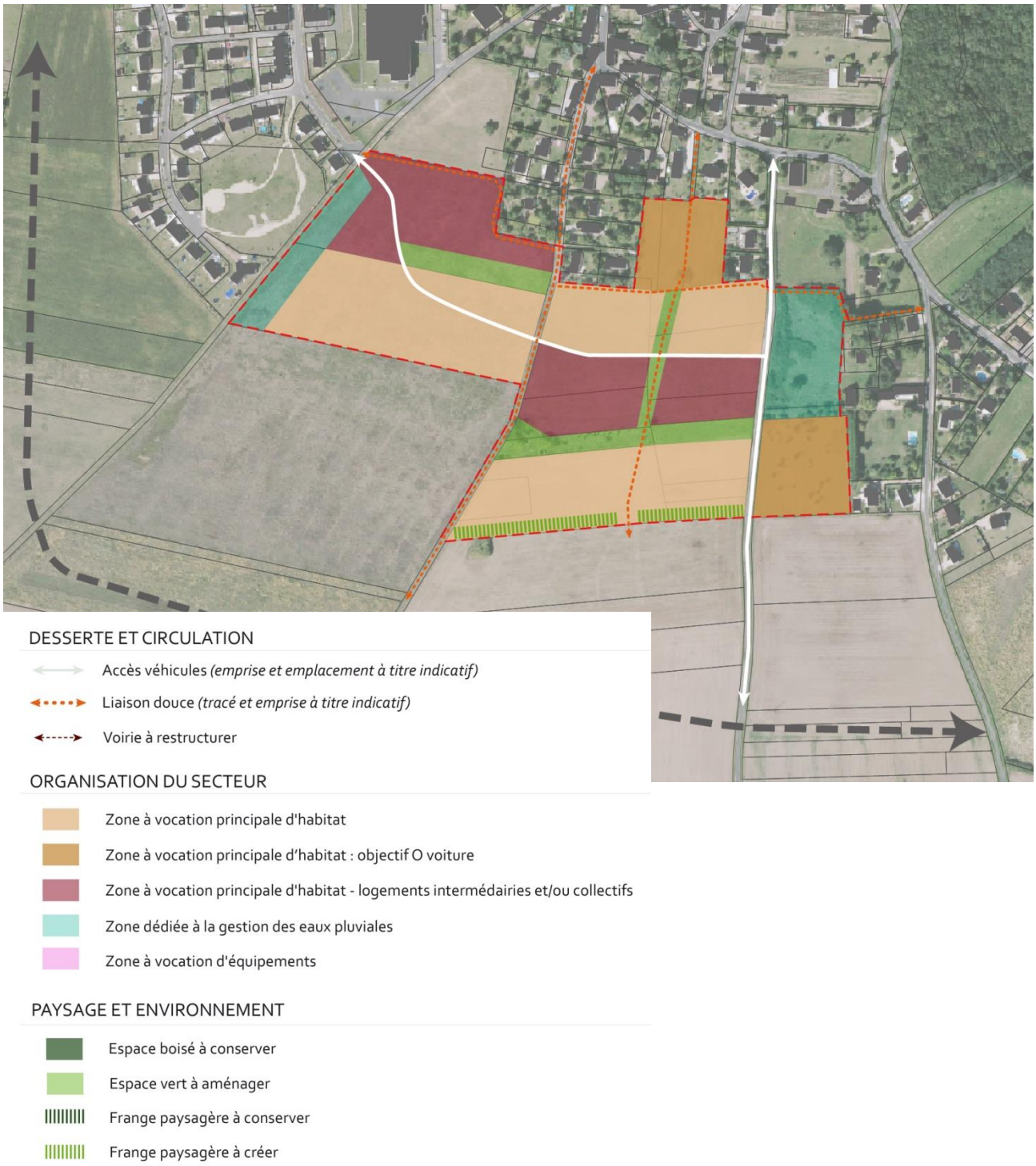
La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	La constitution d'un espace de transition entre les espaces urbains situés au nord et les espaces naturels et agricoles situés au sud, le maillage du réseau de voies automobiles et de cheminements piétonniers/cyclables sur l'ensemble du secteur et en lien avec le réseau viaire existant, la réalisation d'un équipement au nord-ouest du site, la requalification de la rue des Girardières à l'est du secteur, principal accès au futur quartier depuis le nord de la commune, la réduction de la place et de l'usage de la voiture au profit des autres modes de transports, l'aménagement d'un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement, la contribution à la mixité sociale et générationnelle de la Ville, le développement d'un programme varié en typologie de logement à coût maitrisé, la mise en place d'une trame verte comme un élément structurant du quartier, par le renforcement des continuités paysagères et écologiques reliant les espaces agricoles et naturels voisins, l'aménagement des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et accueil de la population, la conception d'espaces et bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique, la bonne intégration visuelle et paysagère des constructions.
Formes urbaines et organisation du bâti	Accueillir des **typologies d'habitat variées** : habitat individuel (environ 60% de l'opération), intermédiaire et/ou collectif (environ 40% de l'opération). Favoriser une **implantation des constructions** selon des orientations permettant à la fois de **s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.** Prévoir la **réalisation d'un équipement** au nord**.**
Organisation de la desserte et des déplacements	Prévoir des aménagements pour inciter les habitants et visiteurs à utiliser la voiture le moins possible : aire de stationnement mutualisé, maillage dense de cheminements doux, aires de stationnement sécurisées pour les vélos, etc. Aménager les aires de stationnement en ouvrage pour les ilots d'habitat intermédiaire et/ou collectif et les ilots mixtes. Conserver l'impasse des Champs Perrons en impasse et la connecter à la trame viaire du secteur par une liaison douce. Prévoir un accès futur à l'est pour se connecter à terme sur la route de Sorigny.

Insertion paysagère et environnement	Créer de vastes espaces verts notamment au cœur des ilots, renfermant une végétation diversifiée. Aménager chaque espace vert en tenant compte des spécificités du site qu'il occupe et de son environnement immédiat. Prévoir des ouvrages de **gestion des eaux pluviales**.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 168 logements *Dont minimum de logements sociaux : 35 logements*

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur des Girardières



Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur du Bois Cantin

Cette OAP est située en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante. Elle est classée en zone 1AU, zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

Ce secteur va permettre de réaliser une partie des besoins en logements de la commune. Il s'agit d'un espace de 0,6 hectare, situé en zone 2AUb dans le PLU approuvé en 2007 puis en zone 1AUb suite à une modification du PLU pour ouvrir ce secteur à l'urbanisation. Il s'agit donc d'un reliquat de la zone 1AUb de l'ancien PLU, la partie nord de cette même zone ayant déjà été urbanisée durant les années passées.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	L'intégration du projet au tissu urbain alentour, la bonne intégration visuelle et paysagère des constructions, la connexion du secteur au réseau viaire existant.
Formes urbaines et organisation du bâti	Respecter les proportions et implantations du bâti environnant. Favoriser une **implantation des constructions** selon des orientations permettant à la fois de **s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.**
Organisation de la desserte et des déplacements	Créer un accès depuis la rue du Bois Cantin. Restructurer la rue du Bois Cantin. Mutualiser les accès aux lots et mettre en place une aire de retournement. Créer un cheminement doux en limite nord pour rejoindre le lotissement du Bois Cantin.
Insertion paysagère et environnement	Créer des **haies ou trames paysagères** sur les franges sud et ouest afin d'**intégrer les constructions et gérer la transition avec l'espace agricole**. Prévoir des ouvrages de **gestion des eaux pluviales**.
Visibilité et sécurité	Respecter un retrait de 3 mètres le long de la rue de la Pichauderie pour améliorer la visibilité du carrefour avec la rue du Bois Cantin.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 9 logements *Dont minimum de logements sociaux : /*

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur du Bois Cantin

DESSERTE ET CIRCULATION

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

ORGANISATION DU SECTEUR

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

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur du Servolet

Cette OAP est située en comblement de l'enveloppe urbaine existante. Elle est classée en zone UB, zone urbaine à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur permettra de participer au comblement d'espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie et ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour le développement communal et notamment la production de logements. Cette zone participe en effet à l'atteinte des objectifs démographiques et de logements fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il s'agit d'un espace de 2,3 hectares, situé en zone 1AUb dans l'ancien PLU approuvé en 2007. Une opération est actuellement en cours sur ce secteur, qui respecte les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	L'intégration du projet au tissu alentour et la connexion du secteur au réseau viaire existant.
Formes urbaines et organisation du bâti	Respecter les proportions et implantations du bâti environnant. Favoriser une **implantation des constructions** selon des orientations permettant à la fois de **s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.**
Organisation de la desserte et des déplacements	Créer un accès depuis la rue J. Massenet. Les lots seront desservis par la voirie à créer. Créer une liaison douce en site propre entre la rue G. Bizet et l'espace aquatique situé au nord en longeant l'actuel lotissement de Servolet, afnin de créer une alternative sécurisée à l'emprunt de la rue du Servolet.
Insertion paysagère et environnement	Préserver l'espace boisé et la haie soulignant le coteau.
Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 34 logements *Dont minimum de logements sociaux : 7 logements*

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur du Servolet

DESSERTE ET CIRCULATION

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

ORGANISATION DU SECTEUR

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

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur du Bois Joli

Cette OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine existante. Elle est classée en zone UB, zone urbaine à vocation principale d'habitat.

L'urbanisation de ce secteur permettra de participer au comblement d'espaces interstitiels dans l'enveloppe bâtie et ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour le développement communal et notamment la production de logements. Cette zone participe en effet à l'atteinte des objectifs démographiques et de logements fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il s'agit d'un espace de 2,9 hectares, situé en zone 2AUb dans l'ancien PLU.

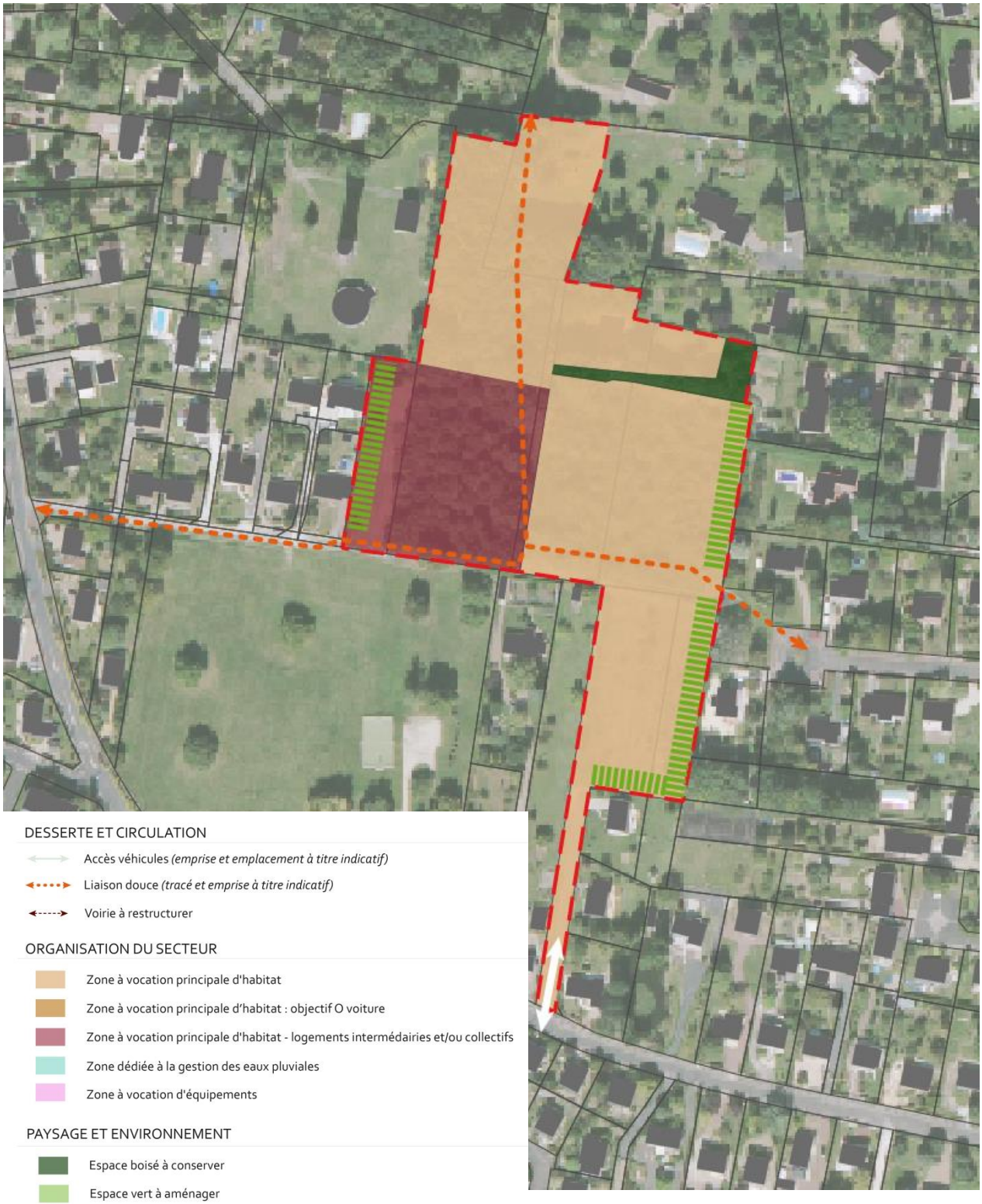
La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune et notamment dans l'objectif d'aménager un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	L'aménagement d'un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement, une priorité donnée aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, la préservation de l'espace boisé.
Formes urbaines et organisation du bâti	Favoriser des typologies de bâti contribuant à la mixité sociale et intergénérationnelle. Accueillir des **typologies d'habitat variées** : habitat individuel (environ deux tiers de l'opération), intermédiaire et collectif (environ un tiers de l'opération). Favoriser une **implantation des constructions** selon des orientations permettant à la fois de **s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.** Intégrer les constructions dans leur environnement, avec des **formes architecturales homogènes, pouvant être innovantes.** Viser la construction de **bâtiments passifs ou à énergie positive**, exploitant au mieux les apports solaires et les inerties thermiques. Privilégier le recours aux **énergies renouvelables.** Encourager l'**habitat participatif** sur une partie du secteur.
Organisation de la desserte et des déplacements	Créer un accès automobile depuis la rue des Bruyères. Créer un accès depuis l'impasse des Goubins, de préférence pour les cheminements doux. Favoriser un aménagement permettant de réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes de déplacement (aire de stationnement mutualisé, aire de stationnement sécurisé pour les vélos, etc.). Réaliser les aires de stationnement en ouvrage pour les ilots d'habitat collectif et dans les ilots mixtes.
Insertion paysagère et environnement	Prévoir des espaces verts conciliant préservation de la biodiversité, gestion alternative des eaux pluviales et espaces de détente. Les espaces verts aménagés devront faire l'objet d'une gestion écologique différenciée, sans pesticides. Créer des franges paysagères le long des parcelles habitées riveraines. Faire de la trame végétale un élément structurant du quartier, en préservant le patrimoine naturel existant et en renforçant les continuités paysagères. En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront uniquement végétales. Porter une attention particulière pour limiter les nuisances sonores des équipements liés aux constructions (pompe à chaleur, etc.)

Programmation de l'aménagement	Nombre minimum de logements : 49 logements *Dont minimum de logements sociaux : 10 logements*

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur du Bois Joli



LES OAP À VOCATION MIXTE

Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur de la Rauderie

Cette OAP est située au sein de l'enveloppe urbaine existante. Elle est classée en zone UB, zone urbaine à vocation principale d'habitat. Du fait de sa proximité immédiate de la gare, ce secteur représente un espace stratégique pour la commune de Monts.

L'aménagement de ce secteur permettra de prévoir une opération mixte, regroupement commerces, équipements et habitat. L'OAP répondra également aux besoins de la commune de Monts, et plus particulièrement du secteur de la gare, en termes de stationnement.

Il s'agit ici d'un espace de 10,6 hectares, dont 4,8 hectares dédiés à la densification du tissu existant. Le secteur peut être divisé en deux entités : la partie est (entre la rue du Val de l'Indre et la rue Georges Courteline) et la partie ouest (Fosse aux Loups).

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour garantir la réalisation d'un projet urbain répondant aux besoins de la commune et notamment dans l'objectif d'aménager un quartier stratégique à proximité de la gare.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	L'intégration du projet au tissu urbain alentour, l'accueil d'une opération d'habitat collective à forte densité, orientée vers la création d'habitats intermédiaires ou collectifs, la réponse aux besoins en termes de stationnement, le maillage du réseau de voies automobiles et de cheminements piétonniers/cyclables sur l'ensemble du secteur, l'aménagement d'un quartier durable et intégré dans son environnement, la réduction de la place et de l'usage de la voiture au profit des autres modes de transports, la contribution au développement de la mixité sociale et générationnelle de la Ville, la conception d'espaces et bâtiments économes en ressources naturelles et adaptés au changement climatique.
Formes urbaines et organisation du bâti	Encourager la **densification** du tissu existant. Intégrer les constructions dans leur environnement, avec des **formes architecturales homogènes, pouvant être innovantes.** Viser la construction de **bâtiments passifs ou à énergie positive**, exploitant au mieux les apports solaires et les inerties thermiques. Privilégier le recours aux **énergies renouvelables.** Favoriser une **implantation des constructions** selon des orientations permettant à la fois de **s'adapter au cadre de vie et d'optimiser les performances énergétiques.** Prévoir des **espaces de stationnement pour la gare** sur le secteur sud (au-delà de la rue Georges Courteline) et est (au-delà de la voie ferré) <u>Secteur est de l'opération (entre la rue du Val de l'Indre et la rue Georges Courteline)</u> Réaliser en densification des logements collectifs et/ou intermédiaires ainsi qu'un pôle d'habitat intergénérationnel. Rechercher une **mixité de typologie de logements** dans les programmes de construction, en privilégiant les logements de types T2 et T3. Respecter une **densité minimum de 17 logements par hectare**. Le calcul de la densité se fera en prenant les surfaces des parcelles baties jusqu'à une ligne fictive passant par le milieu des batis existants et en intégrant ces batis existants dans le calcul pour un ½ logement.

	<u>Secteur ouest de l'opération (Fosse aux loups)</u> Accueillir un programme de logements individuels et intermédiaires. Le programme portera sur la réalisation de 9 logements minimum dont 4 logements intermédiaires, en privilégiant les types T2 et T3.
Organisation de la desserte et des déplacements	Prévoir des aménagements pour inciter les habitants et visiteurs à utiliser la voiture le moins possible : aire de stationnement mutualisé, maillage dense de cheminements doux, aires de stationnement sécurisées pour les vélos, etc. <u>Secteur est de l'opération (entre la rue du Val de l'Indre et la rue Georges Courteline)</u> Créer un accès automobile unique depuis la rue de la Gare pour desservir ce secteur. Aucun accès automobile ne sera créé depuis les rues du Val de l'Indre et Georges Courteline. Créer un accès pour les circulations douces depuis la rue Georges Courteline pour rejoindre la rue du Val de l'Indre en traversant l'espace boisé au nord-est du site Favoriser le stationnement des véhicules sur le parking mutualisé prévu à l'est du site. Requalifier et redimensionner la rue de la Gare avec la création de stationnements supplémentaires au sud du site. Aménager les carrefours sur la rue du val de l'Indre et la rue de la gare pour signaler les traversées afin d'assurer des circulations piétonne et cyclable sécurisées. <u>Secteur ouest de l'opération (Fosse aux loups)</u> Créer deux accès maximum depuis la rue de la Fosse aux loups pour desservir ce site. Les voies nouvelles accueilleront tous les modes de déplacement (voiture, vélos, piétons).
Insertion paysagère et environnement	Inscrire le projet dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales. Affirmer la présence du végétal/ Préserver le boisement situé sur la partie est du secteur. Introduire des franges paysagères le long des parcelles habitées riveraines.

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur de la Rauderie

DESSERTE ET CIRCULATION

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

ORGANISATION DU SECTEUR

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

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Espace boisé à conserver
- Frange paysagère à créer

LES OAP À VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur d'Isoparc

Cette OAP est située à l'est de la commune de Monts, au niveau de la limite communale avec Sorigny. Elle est classée en zone 1AUC, zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.

La zone d'activités d'Isoparc est un projet communautaire d'une superficie d'environ 250 hectares, située à cheval sur les communes de Monts et de Sorigny. Isoparc est un parc d'activités créé par le Syndicat Mixte Sud Indre Développement. Il est directement desservi par un échangeur sur l'autoroute A10. Une première tranche a été aménagée sur la commune de Sorigny, sur une emprise d'environ 150 hectares.

L'aménagement de ce secteur est prévu par la ZAC d'Isoparc, certifiée ISO 14001 avec une charte environnementale : la charte PALME (Programme d'Activités Labellisé pour la Maîtrise de l'Environnement) qui met l'accent entre l'équilibre environnemental et les activités économiques. Cela se traduit notamment par plusieurs orientations d'aménagement :

- 30% de la surface totale sera paysagée ;
- Une qualité des aménagements publics ;
- Une qualité architecturale des implantations ;
- Une zone desservie par le haut début.

Il s'agit ici de l'aménagement d'un espace de 16,2 hectares sur la commune de Monts.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	L'intégration du projet au sein de son environnement rural et comprenant de grandes infrastructures et la connexion du secteur au réseau viaire existant à proximité.
Formes urbaines et organisation du bâti	Respecter les formes urbaines et l'organisation présentes sur Isoparc à Sorigny.
Organisation de la desserte et des déplacements	Permettre le rattachement aux dessertes prévues par l'aménagement d'Isoparc sur la commune de Sorigny.
Insertion paysagère et environnement	Traiter la frange avec l'espace agricole tout en laissant la possibilité de visibilité des bâtiments depuis l'autoroute A10 et la LGV.

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur d'Isoparc

DESSERTE ET CIRCULATION

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

ORGANISATION DU SECTEUR

- Zone à vocation d'activités économiques

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer

Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur de la Pinsonnière

Cette OAP a été définie pour conforter la zone d'activités existante de la Pinsonnière, zone d'intérêt communautaire.

Ce site, créé il y a plus de trente ans, accueille essentiellement des entreprises artisanales dans les secteurs du BTP et de l'automobile. Cette zone bénéficie de la proximité immédiate de la gare et des services inhérents à la commune. Son accessibilité par plusieurs départementales lui permet de bénéficier de liaisons rapides avec l'agglomération tourangelle et les axes routiers structurants.

Cette zone d'activités étant complète, la commune soutient une extension limitée de celle-ci à court ou moyen terme de manière à répondre à la demande d'implantation d'entreprises locales et maintenir le dynamisme économique sur le territoire dans un secteur stratégique de la commune. Une extension à long terme (zone 2AUC) est également prévue.

D'une surface de 4,3 hectares, l'OAP se compose de deux secteurs situés dans le prolongement de la zone de la Pinsonnière à l'est, tous deux situés en zone 1AUc au précédent PLU. La partie la plus au nord est classée en zone 1AUC, sur une surface de 2,6 hectares, tandis que la partie au sud est classée en zone 2AUC, sur une surface de 1,7 hectare.

Le boisement important dans lequel s'inscrit la zone d'activités de la Pinsonnière et son secteur d'extension assure des franges bien intégrées, une ambiance qualitative sous réserve de la préservation réfléchie des formations végétales notamment en premier plan des bâtiments par rapport aux voies et d'une réflexion sur les clôtures.

La commune souhaite encadrer l'urbanisation de ce site pour répondre aux demandes d'implantation des entreprises sur le territoire.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectif	L'aménagement de la zone d'activités de la Pinsonnière aura pour objectif de conforter l'attractivité du site dans un environnement naturel.
Formes urbaines et organisation du bâti	Implanter les nouvelles constructions en retrait du domaine public le long de la route de la Pinsonnière afin de permettre le traitement paysager des abords de la voie. Favoriser un principe général d'implantation du bâtiment en prenant compte les gênes visuelles, acoustiques et olfactives qui pourraient découler de la réalisation du bâtiment.
Organisation de la desserte et des déplacements	Mutualiser les espaces de stationnement et les implanter à l'arrière des bâtiments, ou à défaut, latéralement. Ils devront faire l'objet d'un traitement paysager en cohérence avec l'environnement boisé et en continuité de la trame verte et bleue. Prévoir des aménagements incitant les salariés et visiteurs à limiter l'usage de la voiture (aire de covoiturage, aire de stationnement sécurisé pour les vélos, etc.). Créer une voie centrale structurante depuis la rue de la Pinsonnière. Créer un cheminement piéton/vélo nord-sud afin d'assurer une liaison avec le secteur résidentiel du Buisson depuis la rue du Clos Bas et le bois au sud de la zone.
Insertion paysagère et environnement	Prendre en compte une insertion qualitative du site dans le paysage et l'environnement.

Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur de la Pinsonnière

DESSERTE ET CIRCULATION

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

ORGANISATION DU SECTEUR

- Zone à vocation d'activités économiques

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Frange paysagère à conserver
- Frange paysagère à créer

LES OAP À VOCATION DE LOISIRS

Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur Family Park

L'OAP à vocation de loisirs, pour l'implantation du parc d'attractions Family Park se situe au sud du projet d'Isoparc, à l'est de la commune de Monts. Le projet est situé à cheval sur les communes de Monts et de Sorigny. Le site est actuellement occupé par le parc de loisirs La Récréation. L'ensemble est donc occupé par des attractions et des aménagements destinés aux usagers du parc. Cependant, les propriétaires du parc d'attractions ont souhaité mettre fin à leur activité sur la commune de Monts.

De plus, lors des inondations de juin 2016, le parc d'attractions Family Park situé à Saint-Martin-le-Beau a subi d'importants dégâts qui ont mis en exergue sa situation exposée aux risques d'inondation.

Ainsi, l'implantation du parc d'attractions Family Park sur le territoire permet de répondre à deux problématiques concomitantes :

- Le maintien sur site d'une activité de loisirs. En effet cet espace est idéalement situé au Sud de l'agglomération tourangelle et desservi par les grandes infrastructures telles que l'autoroute A10 et la RD910. C'est pour les communes de Monts et de Sorigny un pôle d'attraction et d'animation dont la disparition est ainsi évitée ;
- Le déplacement d'un équipement de loisirs implanté en zone inondable et ayant subi récemment d'importantes inondations. La sécurité des usagers et les dégâts matériels occasionnés par de tels aléas nécessitent un repositionnement géographique. Le plateau de Monts et Sorigny qui n'est pas soumis à de tels risques, présente pour l'ensemble des parties intéressées au projet une situation géographique et stratégique idéale (porteurs de projet, État, commune de départ et communes accueillantes).

La commune de Monts souhaite permettre la poursuite d'activités touristiques de proximité pour ses habitants. Le projet de Family Park répond à la fois à cette problématique locale, au maintien et au développement d'une offre de services pour un public jeune et familial, mais également à un rayonnement touristique plus important. En effet, la renommée de ce parc de loisirs est actuellement importante au sein de la région. Des visiteurs des départements limitrophes pourront continuer de venir profiter d'une offre de loisirs de type « parcs d'attractions », à taille raisonnable. De plus, cette nouvelle localisation sur les communes de Monts et Sorigny permettra d'étendre la zone de chalandise vers l'ouest du département, jusqu'au Maine-et-Loire (accès par l'A85), et au sud vers la Vienne (accès par l'A10 et la RD910).

La création de ce parc va également permettre la création d'emplois, avec 10 à 12 salariés en CDI et une soixantaine de saisonniers. Cette dynamique de l'emploi sera bénéfique au territoire, et permettra certainement l'emploi de personnes résidant sur le territoire proche, et en premier lieu les communes de Monts et de Sorigny.

Le PLU de la commune de Monts a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU en 2018 pour intégrer ce projet.

Il s'agit ici d'un espace de 11,5 hectares au total, dont 8,2 hectares sur la commune de Monts.

L'aménagement de la zone devra respecter les orientations inscrites dans l'OAP.

Objectifs	L'aménagement d'un nouveau parc d'attractions Family Park en lieu et place du parc de loisirs La Récréation.
Formes urbaines et organisation du bâti	Permettre l'installation, en plein-air ou sous forme d'installations démontables, des manèges et attractions gonflables, des bassins et attractions aquatiques mais aussi des espaces de restauration, des blocs sanitaires et une boutique. Favoriser l'installation des attractions entre les arbres existants, permettant ainsi d'avoir des zones ombragées importantes pour les utilisateurs.

Organisation de la desserte et des déplacements	Créer un accès au sud, sur la commune de Sorigny. Prévoir des secteurs de promenades. Créer un espace de stationnement sur une partie de l'emplacement de l'ancienne base de chantier de la LGV sur une superficie d'environ 2 hectares.
Insertion paysagère et environnement	Aménager le parc d'attractions dans les boisements existants grâce aux espaces dégagés et aux chemins existants. Faire du parc un lieu familial dans un cadre naturel et sécurisé.

Projet du parc de loisirs Family Park – extrait de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

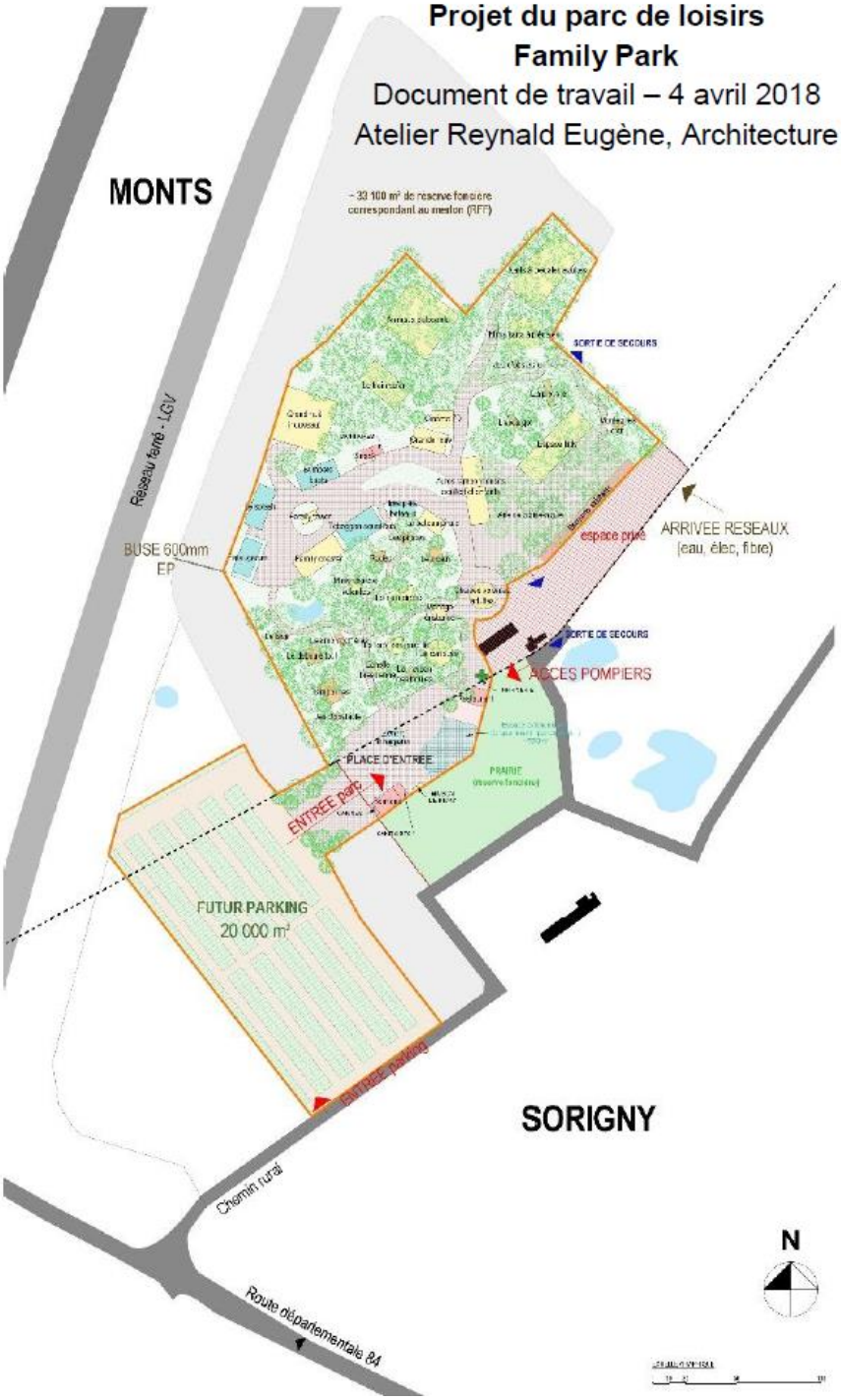


Schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur Family Park

ORGANISATION DU SECTEUR

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

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- Frange paysagère à conserver

ANNEXE 1

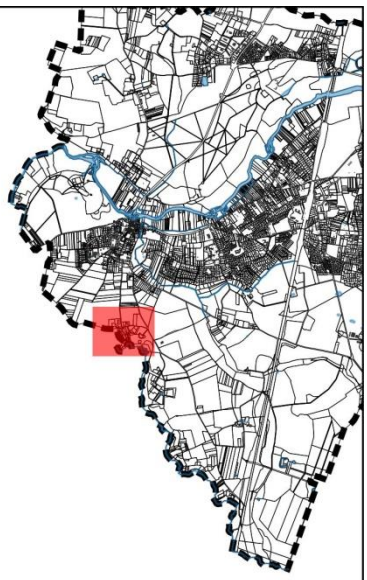
CARACTÉRISTIQUES DES STECAL

STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Girardières
x Vocation : Habitat
x Zonage : Ah
x Superficie : 3.83 hectares

Justification par critères :
x Nombre de logements : Plus de 20 logements
x Densité : Entre 5 et 7 logements/ha
x Potentiel en dent creuse : Environ 5 logements
x Niveau d'assainissement : Assainissement non collectif
x Desserte des réseaux : Desserte en eau et électricité sur l'intégralité du hameau et en capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions
x Risques : Aucun



Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

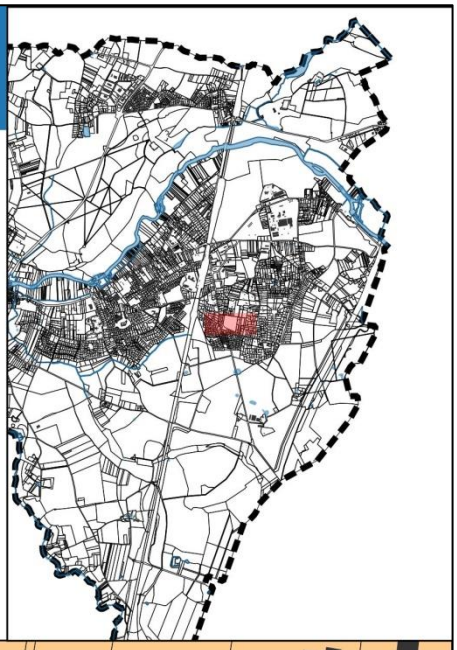
Zone humide

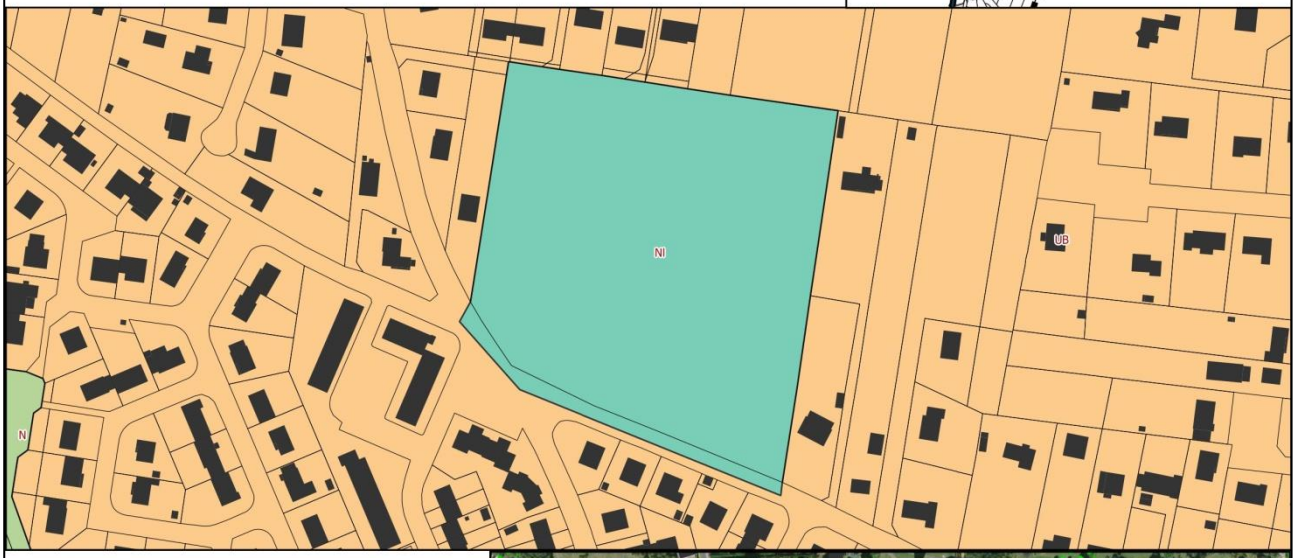
STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Bois Joli
x Vocation : Loisirs
x Zonage : Nl
x Superficie : 2.41 hectares

x Justification : Aménagements légers de loisirs





Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

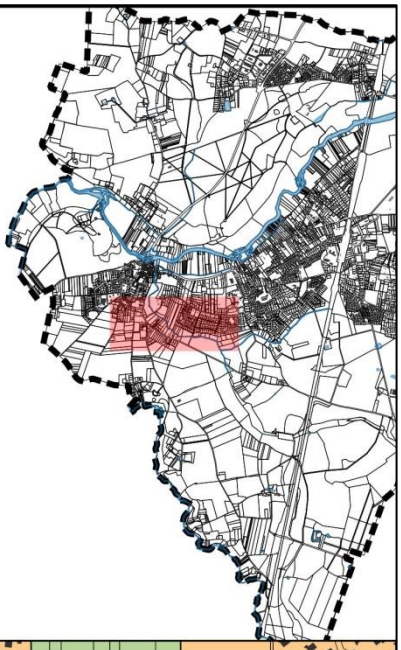
Zone humide

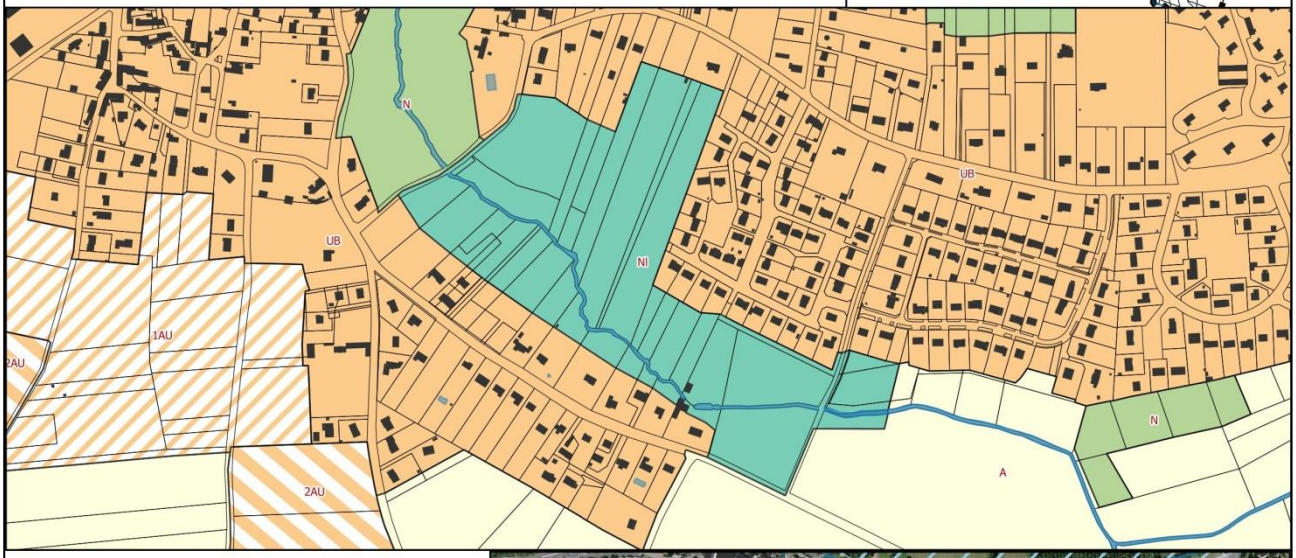
STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Le Puit
x Vocation : Loisirs
x Zonage : Nl
x Superficie : 10.12 hectares

x Justification : Aménagements légers de loisirs





Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

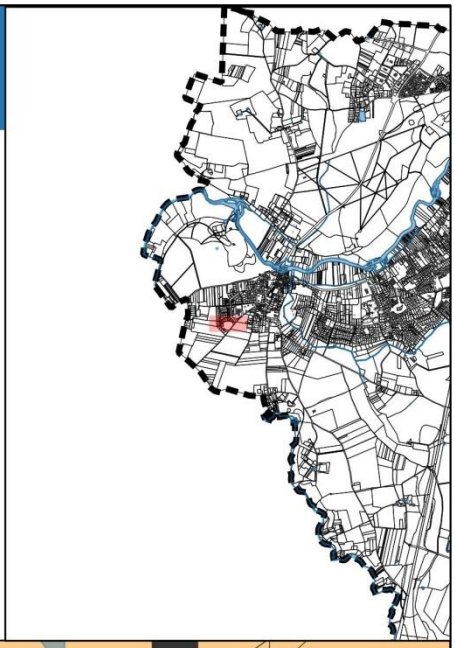
Zone humide

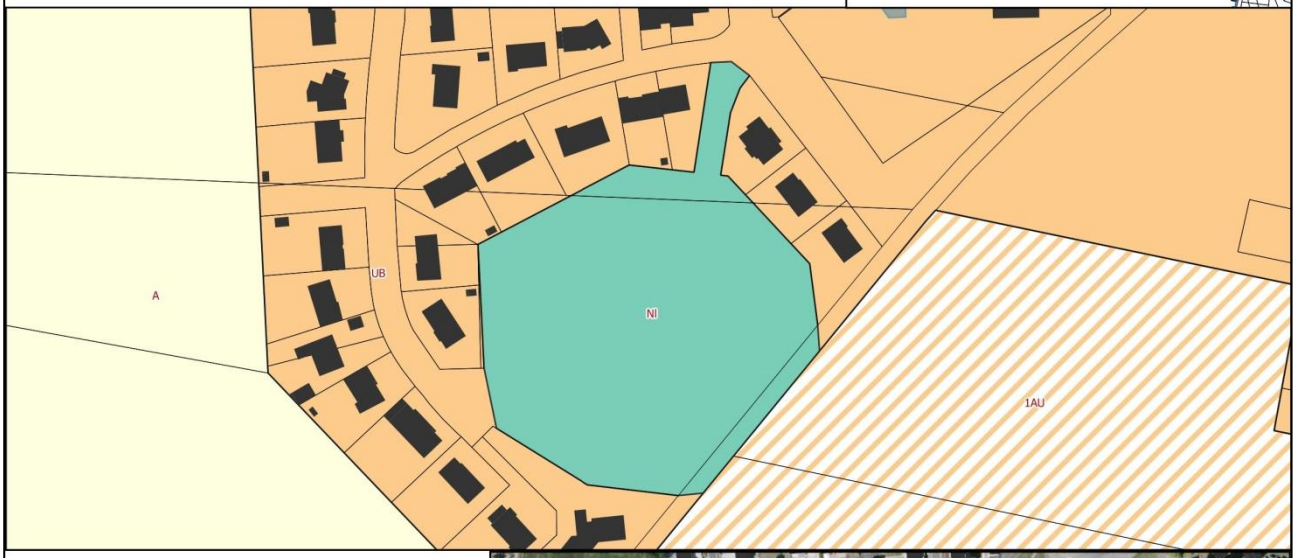
STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Gasniers
x Vocation : Loisirs
x Zonage : Nl
x Superficie : 1 hectares

x Justification : Aménagements légers de loisirs





Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

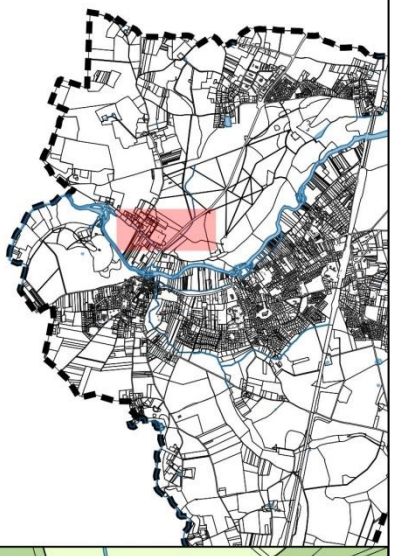
Zone humide

STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Grifonnes
x Vocation : Loisirs
x Zonage : Nl
x Superficie : 8.32 hectares

x Justification : Equipements et aménagement légers de loisirs



Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

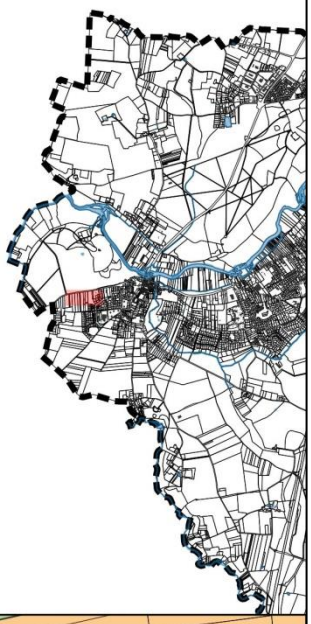
Zone humide

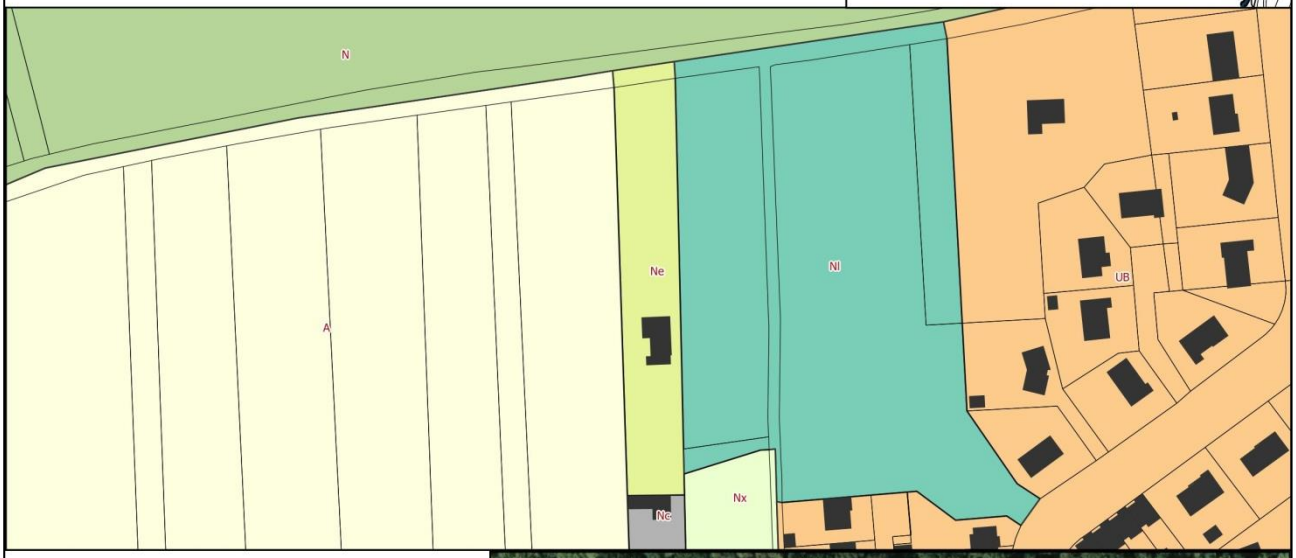
STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Hautes Varennes
x Vocation : Economie
x Zonage : Ne
x Superficie : 0.28 hectares

x Justification : Bureau





Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

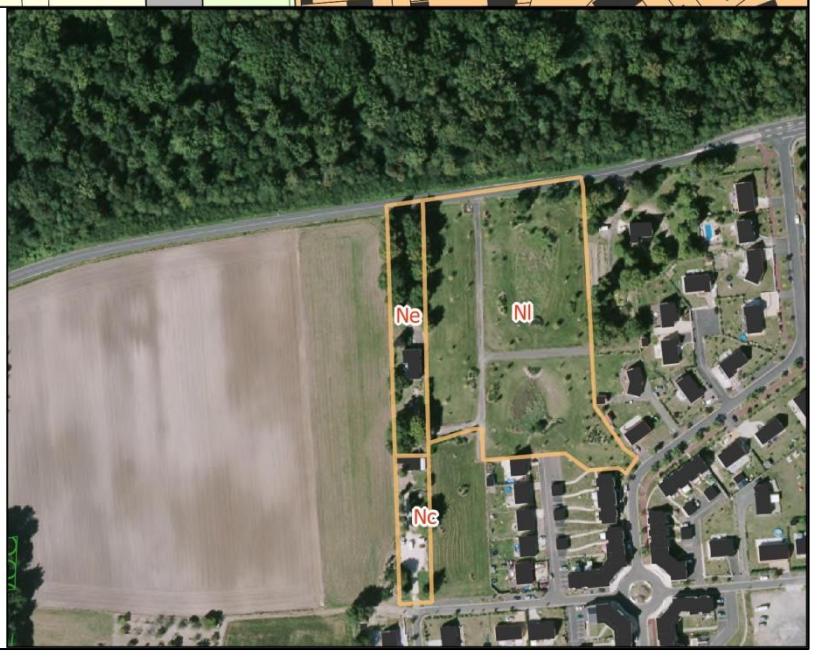
Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

Zone humide

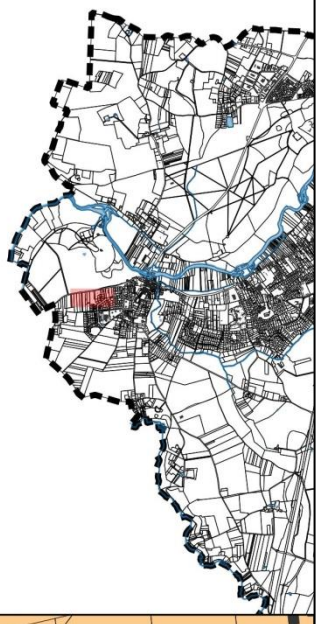


STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Hautes Varennes
x Vocation : Loisirs
x Zonage : Nl
x Superficie : 1.42 hectares

x Justification : Aménagements légers de loisirs



Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

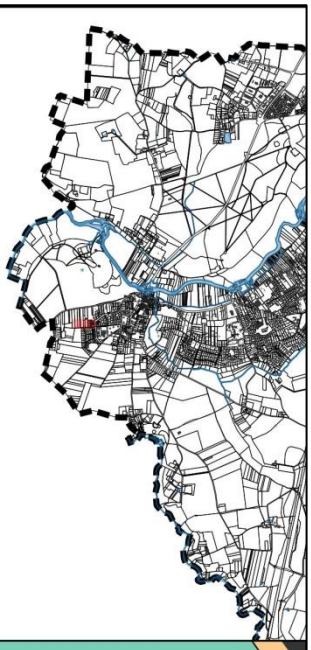
Zone humide

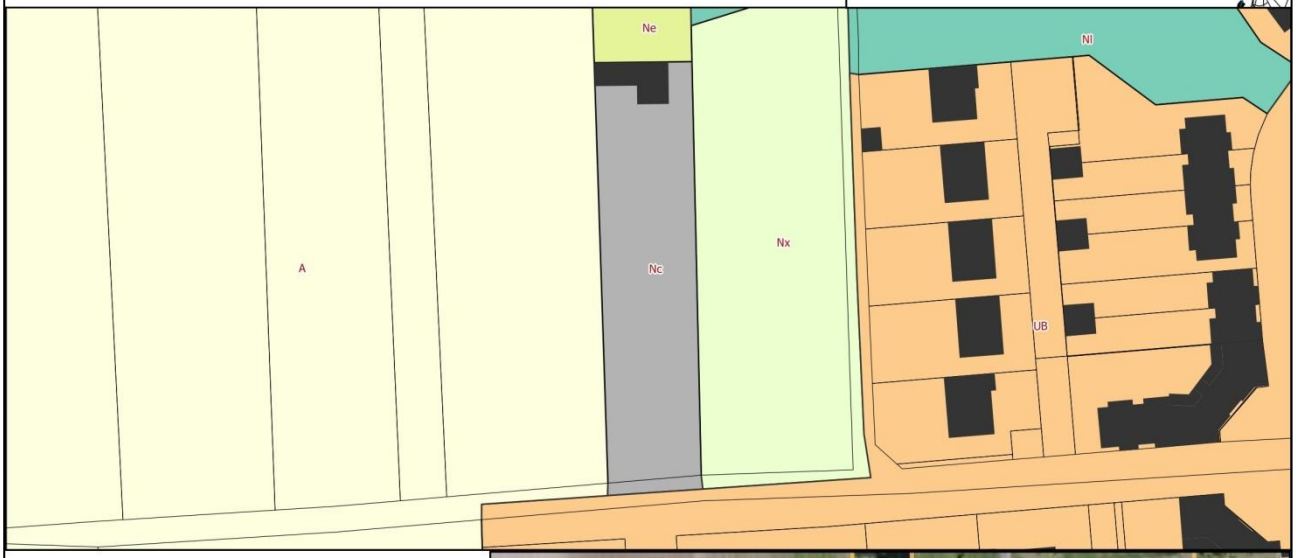
STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Hautes Varennes
x Vocation : Remisage de caravanes
x Zonage : Nc
x Superficie : 0.16 hectares

x Justification : Stationnement de caravanes





Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

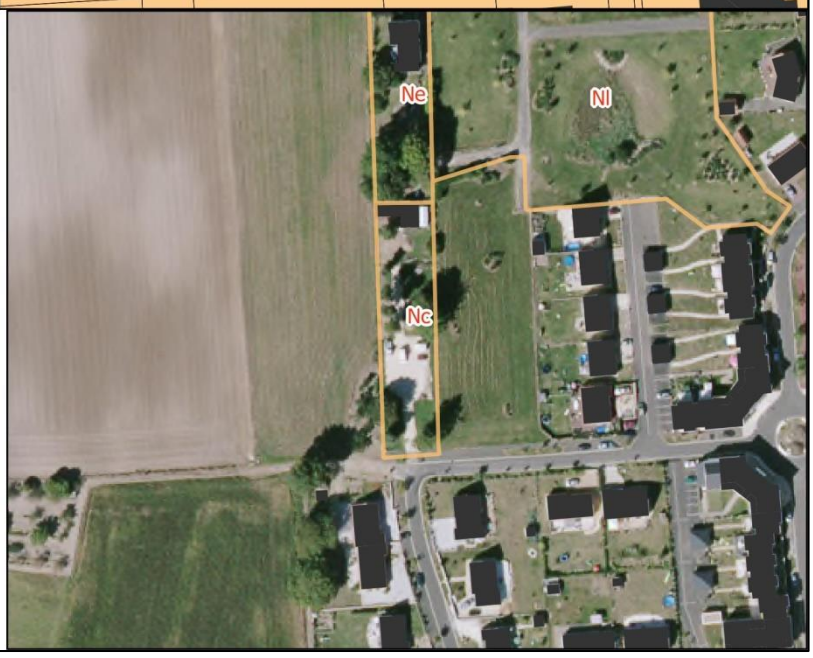
Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

Zone humide

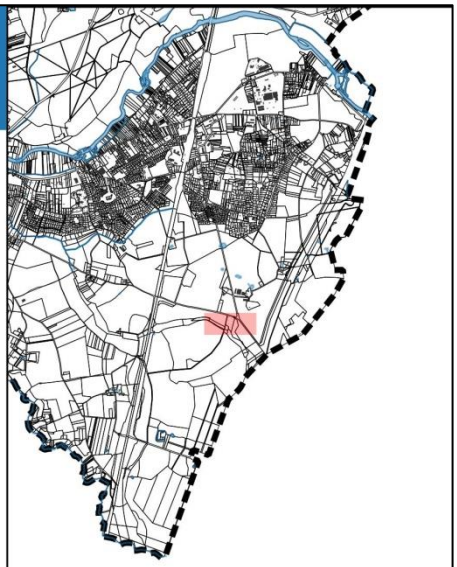


STECAL

Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités

x Lieu-dit : Les Patis de Champfort
x Vocation : Accueil des gens du voyage
x Zonage : Ngv
x Superficie : 1.17 hectares

x Justification : Aire d'accueil à destination des gens du voyage



Zonage

STECAL

Risques

Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre

Polygone du CEA

Agriculture

Siège d'exploitation

Périmètre sanitaire

Environnement

Element de paysage à préserver

Espace Boisé Classé à conserver ou à créer

Zone humide

ANNEXE 2

BÂTIMENTS D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Prairie de Candé / Rue du VIADUC	**Numéro cadastral de la parcelle:** AN 2 **Surface cadastrale de la parcelle**: 4530 m²	**Propietaire:** SNCF mobilités	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis le Château de Candé*
Volume du bâtiment / Forme	Viaduc de MONTS		
Matériaux de construction			
Principal matériau utilisé	Pierre meulière		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon		
Usage actuel	Viaduc, ligne SNCF Paris-Austerlitz à Bordeaux Sant-Jean		
Divers	59 arches. Date de construction 1845-1848		
Estimation de la longueur	751 mètres		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 34 rue des Fauvettes	**Numéro cadastral de la parcelle:** AD 25 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1025 m²	**Proprietaire:** Monsieur JOUET José
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Longère	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	2	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne à demi-croupe dite normande	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	115 m²	

Photos

Vue depuis la rue des Fauvettes

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Angle rue des Fauvettes et rue des Rossignols	**Numéro cadastral de la parcelle:** AD 79 **Surface cadastrale de la parcelle:** AD 79 - 52 m²	**Proprietaire:** Monsieur JOUET José	**Photos**
Volumes / Plan			
Volume du bâtiment / Forme	Ancien corps de ferme		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R + comble		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	/		
Facades			
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille, brique		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Garage		
Estimation de la surface	117 m²		

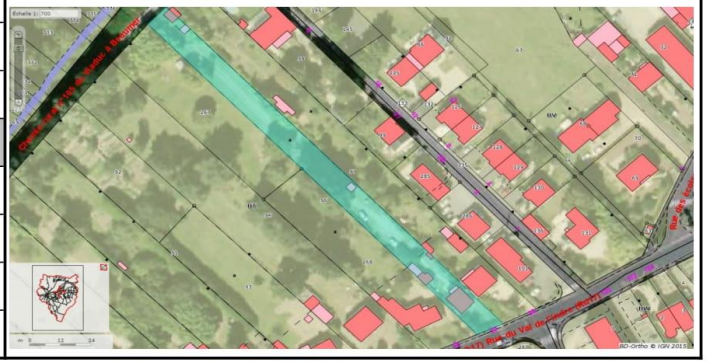
Vue depuis la rue des Rossignols

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Le Moulin des Fleuriaux	**Numéro cadastral de la parcelle:** B2235 **Surface cadastrale de la parcelle:**	**Proprietaire:** Monsieur PAILLARD Xavier Marie Nicolas	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la Vallée de l'Indre*
Volume du bâtiment / Forme	Moulin des Fleuriaux		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant			
Facades			
Pierre de taille, brique …			
Forme des ouvertures des fenêtres			
Forme des ouvertures des portes			
Etat général de la construction			
Etat général	Moyen		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)	Moulin		
Usage actuel	?		
Estimation de la surface	205 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 37 rue du Val de l'Indre	**Numéro cadastral de la parcelle:** BT 96 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1950 m²	**Proprietaire:** Monsieur Gouloumes Patrick	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue du Val de l'Indre*
Volume du bâtiment / Forme	Maison ancienne		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	4		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique …			
Forme des ouvertures des fenêtres	Œil de bœuf		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Très bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	70 m²		

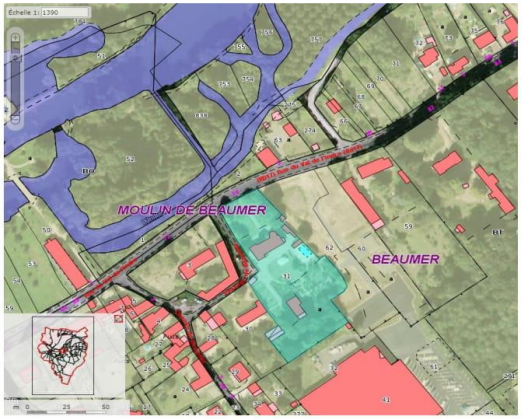


Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 74 rue du Val de l'Indre	**Numéro cadastral de la parcelle:** BT31 **Surface cadastrale de la parcelle:** 4799 m²	**Proprietaire:** Monsieur Jacques LUNEAU
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Demeure ancienne	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R + 1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	/	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Plus hautes que larges	
Forme des ouvertures des portes	Arc	
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	230 m²	

Photos

Vue depuis la rue du Val de l'Indre

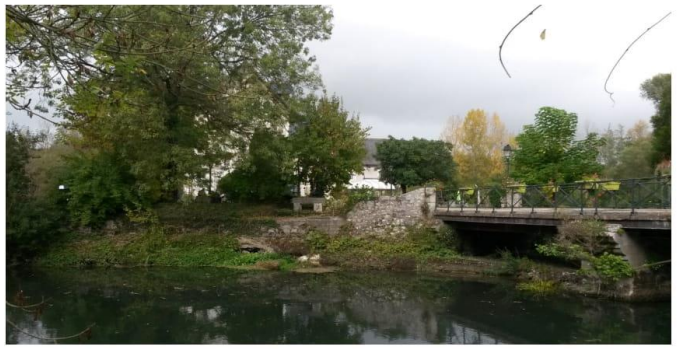


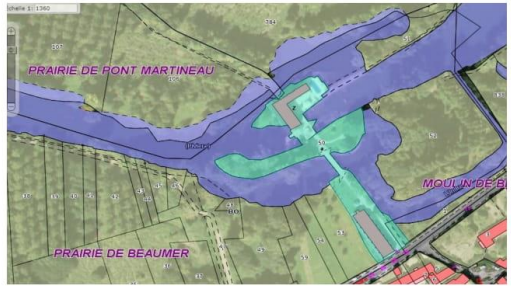
Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 1 rue du Val de l'Indre	**Numéro cadastral de la parcelle:** BO 50 **Surface cadastrale de la parcelle:** 4659 m²	**Proprietaire:** Bernard LECOCQ
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Moulin de Beaumer + bâtiment à l'entrée de la parcelle en bordure de la rue du Val de l'Indre	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant		
Facades		
Pierre de taille, brique …		
Forme des ouvertures des fenêtres		
Forme des ouvertures des portes		
Etat général de la construction		
Etat général		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)	Moulin	
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	300 m² (Moulin) & 340 m² (Bâtiment en bordure de la rue du Val de l'Indre)	

Photos

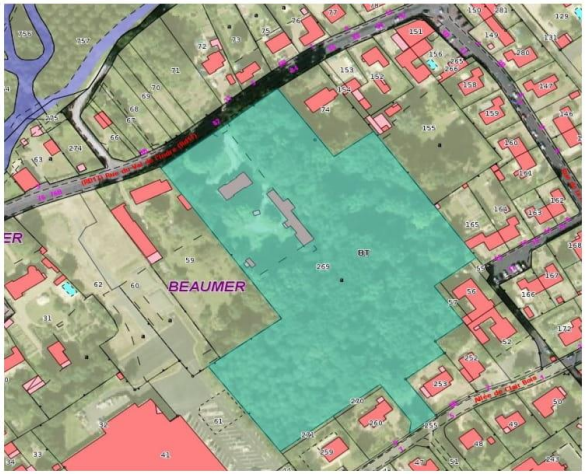
Vue depuis l'Indre - rue du Val de l'Indre





Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 82 rue du Val de l'Indre	**Numéro cadastral de la parcelle:** 20772 m² **Surface cadastrale de la parcelle:** BT 269	**Proprietaire:** Madame Jeanne PRUNIER	**Photos**
Volumes / Plan			*Depuis la rue du Val de l'Indre*
Volume du bâtiment / Forme	Maison ancienne		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R + 1		
Toiture			
Tuile, ardoise …	Ardoise		
Nombre de pentes	4		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui		
Facades			
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarnes-Fronton		
Plus haute que large …	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	165 m²		



Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

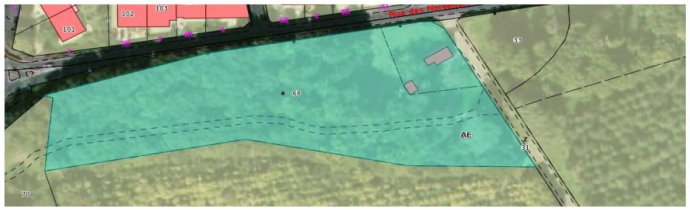
Adresse / Lieu-dit : Château de la Roche	**Numéro cadastral de la parcelle:** AE 37 **Surface cadastrale de la parcelle:** 91682 m²	**Proprietaire: Monsieur Pelletier de Chambure Hugues**
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	2	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne jacobine	
Plus haute que large …	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation du gardien	
Estimation de la surface	60 m²	

Photos

Vue depuis la rue du Viaduc

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Rue des Noisetiers	**Numéro cadastral de la parcelle:** AE 68 **Surface cadastrale de la parcelle:** 8603 m²	**Proprietaire:** Madame PELLETIER DE CHAMBURE Diane	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue des Noisetiers*
Volume du bâtiment / Forme			
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui		
Facades			
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille, brique		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large …	oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	50 m²		

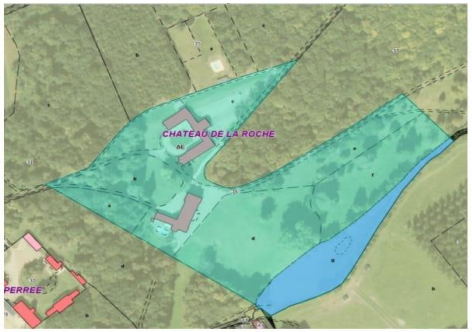


Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Château de la Roche	**Numéro cadastral de la parcelle:** AE 36 **Surface cadastrale de la parcelle:** 47250 m²	**Proprietaire:** Madame Pelletier de Chambure Diane	**Photos**
Présentation	Manoir du XVIIIème siècle agrandi au début du second empire dans le style de l'époque, qui comporte sur la façade arrière une orangerie reliant les deux pavillons d'angle. Trois maisons de garde contrôlent les portes d'entrée du domaine (porte de Tours, de Candé et de MONTS). Le vaste parc, planté en 1870, comporte trois perspectives (dont une vers le Château de Candé) et accueille la ferme de la Perrée dont les communs sont inspirés du style Toscan.		

Volumes / Plan	
Volume du bâtiment / Forme	Château
Hauteur	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	
Toiture	
Principal matériau utilisé	Ardoise
Nombre de pentes	
Angle des pentes	
Fenêtre de toit: vélux, rampant	
Facades	
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne-Fronton
Forme des ouvertures des portes	
Etat général de la construction	
Etat général	Très bon état
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)	
Usage actuel	Habitation
Estimation de la surface	1000 m²

Vue depuis Google Earth



Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

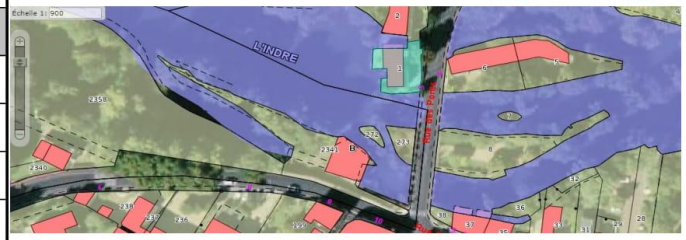
Adresse / Lieu-dit : Le Breuil	**Numéro cadastral de la parcelle:** B2341 **Surface cadastrale de la parcelle:** 943m²	**Proprietaire:** Madame PAILLARD Anne Thais Gabrielle	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue des PONTS*
Volume du bâtiment / Forme	Moulin		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	4		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille & brique		
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne-pignon		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Délabré		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	Moulin		
Usage actuel	Aucun		
Estimation de la surface	193 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 5129 rue des PONTS	**Numéro cadastral de la parcelle:** BN1 **Surface cadastrale de la parcelle:** 336 m²	**Proprietaire:** Monsieur David BARD
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Moulin	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+2	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	4	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne pendante	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Chambres d'Hôtes	
Estimation de la surface	120 m²	

Photos

Vue depuis la rue des PONTS



Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : ZAE de la Bouchardière	**Numéro cadastral de la parcelle:** AC 132 **Surface cadastrale de la parcelle:** 2274 m²	**Proprietaire:** SCI LA GRANGE	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue Lavoisier*
Volume du bâtiment / Forme	Ancien corps de ferme		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille, brique		
Forme des ouvertures des fenêtres	Fenêtres plus hautes que larges		
Forme des ouvertures des portes	Arc		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Bâtiment à usage professionnel		
Estimation de la surface	250 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Parc Candé	**Numéro cadastral de la parcelle:** C1187 **Surface cadastrale de la parcelle:** 85033 m²	**Proprietaire:** Conseil Départemental d'Indre et Loire	**Photos**
Présentation	Le château de Candé, manoir construit au début du XVIème siècle à la place d'un édifice plus ancien et entièrement restauré au XIX siècle avec l'adjonction d'une aile néo-gothique, qui a été légué au département d'Indre-et-Loire en 1974. Ce domaine s'étend sur 260 ha (bois, ferme, étang) comprend, outre le château, des pavillons, une orangerie et de nombreuses dépendances (pavillon construit au XVIII siècle dans le style Louis XIII sur le rebord de coteau).		

Volumes / Plan	
Volume du bâtiment / Forme	Château de Candé
Hauteur	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	
Toiture	
Principal matériau utilisé	Ardoise
Nombre de pentes	
Angle des pentes	
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non
Facades	
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne à gâble
Forme des ouvertures des portes	Arc
Etat général de la construction	
Etat général	Très bon état
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	
Usage actuel	Lieu d'exposition et de visite
Estimation de la surface	588 m²

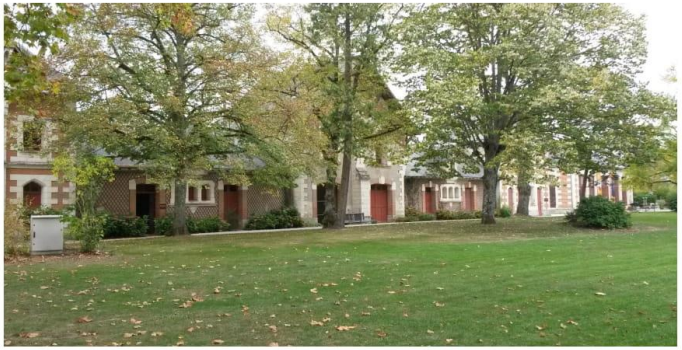
Vue depuis le Parc de Candé

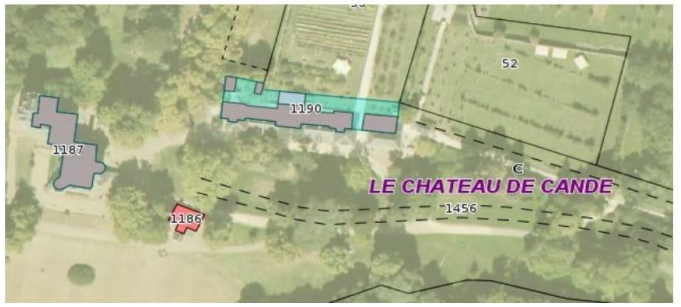
Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Parc de Candé	**Numéro cadastral de la parcelle:** C1186 **Surface cadastrale de la parcelle:** 85033 m²	**Proprietaire:** Conseil Départemental d'Indre et Loire	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis le Parc de Candé*
Volume du bâtiment / Forme	Dépendances du Château de Candé		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne à gâble		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Très bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Lieu d'exposition et de visite		
Estimation de la surface	114 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Parc de Candé	**Numéro cadastral de la parcelle:** C1190 **Surface cadastrale de la parcelle:** 85033 m²	**Proprietaire:** Conseil Départemental d'Indre et Loire	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis le Parc de Candé*
Volume du bâtiment / Forme	Dépendances du Château de Candé		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Brique		
Forme des ouvertures des fenêtres	Plus hautes que larges		
Forme des ouvertures des portes	Droite et arc		
Etat général de la construction			
Etat général	Très bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Lieu d'exposition et de visite		
Estimation de la surface	1262 m²		





Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Le BREUIL	**Numéro cadastral de la parcelle:** B2238 **Surface cadastrale de la parcelle:** 76582 m²	**Proprietaire:** Monsieur PAILLARD Xavier Marie Nicolas	**Photos**
Présentation	Le château du Breuil, édifice construit à la fin du XIXème siècle dans le style Renaissance sur une terrasse sablonneuse aux abords du vieux bourg, a été légué à l'université de TOURS dans les années 1980. Situé au milieu d'un vaste parc boisé, site classé depuis 1965 riche en cyclamens, le château est inoccupé. Le domaine comprend également un ancien manoir du XVIIème siècle, dit le vieux-Breuil, qui conserve une cheminée monumentale datant de la première Renaissance en provenance d'un manoir aujourd'hui disparu, deux moulins sur l'Indre et de beaux communs contemporains de la construction du nouveau château.		

Volumes / Plan	
Volume du bâtiment / Forme	Château du BREUIL
Hauteur	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	
Toiture	
Principal matériau utilisé	Ardoise
Nombre de pentes	
Angle des pentes	
Fenêtre de toit: vélux, rampant	
Facades	
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille
Forme des ouvertures des fenêtres	
Forme des ouvertures des portes	
Etat général de la construction	
Etat général	Bon état
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	
Usage actuel	Habitation
Estimation de la surface	357 m²

Vue depuis la vallée de l'Indre

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Château de Longue Plaine - CIGOGNE	**Numéro cadastral de la parcelle:** E221 **Surface cadastrale de la parcelle:** 3255 m²	**Proprietaire:** Monsieur JARNO Andre Jacques Claude
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Château de Longue Plaine	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+2	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille, Brique	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarnes à gâble	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes		
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	1070 m²	

Photos

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : La Gagneraie	**Numéro cadastral de la parcelle:** BB21 **Surface cadastrale de la parcelle:** 7869 m²	**Proprietaire:** Personne Morale DE LA GAGNERAIE
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Corps de ferme	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarnes pendante/meunière	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	1150 m² dépendances comprises	

Photos

Vue depuis le chemin rural n°84

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 30 rue des BRUYERES	**Numéro cadastral de la parcelle:** AX 134 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1671 m²	**Proprietaire:** Monsieur ROBIN Xavier	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue des Bruyères*
Volume du bâtiment / Forme	Ancien corps de ferme		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoises		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne-pignon		
Plus haute que large ...	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Très bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	382 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : L'église du Bourg	**Numéro cadastral de la parcelle:** BN 207 **Surface cadastrale de la parcelle:** 574 m²	**Proprietaire:** Commune de MONTS	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuisla place Jacques Drake*
Volume du bâtiment / Forme	Eglise		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Forme des ouvertures des portes	Arc		
Etat général de la construction			
Etat général	Moyen		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)	Eglise		
Usage actuel	Lieu de culte		
Estimation de la surface	587 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 34 rue des Bruyères	**Numéro cadastral de la parcelle:** AX62 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1021m²	**Proprietaire:** Monsieur LALLOUET Louis	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue des Bruyères*
Volume du bâtiment / Forme	Corps de ferme		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoises		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui		
Facades			
Pierre de taille, brique …			
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne jacobine		
Plus haute que large …	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	190 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 32 rue des BRUYERES	**Numéro cadastral de la parcelle:** AX60 **Surface cadastrale de la parcelle:** 963m²	**Proprietaire:** Madame Isabelle CHARDON
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne jacobine	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	400 m²	

Photos

Vue depuis la rue des Bruyères

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : La Lionnière	**Numéro cadastral de la parcelle:** E151 **Surface cadastrale de la parcelle:** 5400 m²	**Proprietaire:** Monsieur MARIONNEAU Jean Maurice Louis	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la Lionnière*
Volume du bâtiment / Forme	Corps de ferme		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+comble		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise, Tuile		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique …			
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large …			
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Moyen		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Ferme		
Estimation de la surface	315 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : La Chapelle de Candé - Moulin Couche	**Numéro cadastral de la parcelle:** AM16 **Surface cadastrale de la parcelle:** 3857m²	**Proprietaire:** Conseil Départemental d'Indre-et-Loire	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis le chemin de la Chapelle de Candé*
Volume du bâtiment / Forme			
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille, Brique		
Forme des ouvertures des fenêtres	Plus hautes que larges		
Forme des ouvertures des portes			
Etat général de la construction			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Lieu de stockage pour le moment		
Estimation de la surface	430 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Rancay	**Numéro cadastral de la parcelle:** A222 **Surface cadastrale de la parcelle:** 2890 m²	**Proprietaire:** Madame SERIZAY Pascale Marie Agnes	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue aérienne*
Volume du bâtiment / Forme	Ancen corps de ferme		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Matériaux de construction			
Principaux matériaux utilisés			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...			
Forme des ouvertures des fenêtres			
Forme des ouvertures des portes			
Etat général de la construction			
Etat général			
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	715 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 62 rue du Val de l'Indre	**Numéro cadastral de la parcelle:** BT 11 **Surface cadastrale de la parcelle:** 332m²	**Proprietaire:** Monsieur RONCERAY Jean Claude	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue du Val de l'Indre*
Volume du bâtiment / Forme	Longère		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne à demi-croupe		
Plus haute que large ...	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	110 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 3 rue du Val de l'Indre	**Numéro cadastral de la parcelle:** AZ164 **Surface cadastrale de la parcelle:** 7102 m²	**Proprietaire:** Monsieur FAGE Christian	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue de la Plaine*
Volume du bâtiment / Forme	Maison 1930 avec tourelle carrée de style neo-gothique		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de Taille		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large ...			
Forme des ouvertures des portes	Arc		
Etat général de la construction			
Etat général	Moyen		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	110 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 438 rue de Vauxibault	**Numéro cadastral de la parcelle:** AS27 **Surface cadastrale de la parcelle:** 611 m²	**Proprietaire:** Madame VIEVILLE Monique
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Ancien corps de ferme	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1		
Matériaux de construction		
Principaux matériaux utilisés		
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	2	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	240 m²	

Photos

Vue depuis la rue de Vauxibault

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Les Gasniers	**Numéro cadastral de la parcelle:** A87 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1221 m²	**Proprietaire:** Monsieur BUCUR Petru Octav
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique …		
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne Jacobine	
Plus haute que large …	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation + Chambres d'hôtes	
Estimation de la surface	320 m²	

Photos

Vue depuis la route de la Billette

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 10 rue de la Haute Vasselière	**Numéro cadastral de la parcelle:** BR 233 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1057 m²	**Proprietaire:** Monsieur DRAGOMIROVIC Mattias
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Longère	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	3	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne pendante	
Plus haute que large …	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	116 m²	

Photos

Vue depuis la rue de la Haute Vasselière

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : rue de la Haute Vasselière	**Numéro cadastral de la parcelle:** BR 234 **Surface cadastrale de la parcelle:** 5284 m²	**Proprietaire:** Monsieur BUFFARD Guy
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	3	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarnes rampantes	
Plus haute que large …	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	450 m²	

Photos

Vue depuis la rue de la Haute Vasselière

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : La Craye	**Numéro cadastral de la parcelle:** BB32 **Surface cadastrale de la parcelle:** 5106 m²	**Proprietaire:** Monsieur MALIEN Vincent
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Ancien corps de ferme	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	2	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large …	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droit	
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	666 m²	

Photos

Vue depuis la Craye

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Rue de la Colinière	**Numéro cadastral de la parcelle:** AT 50 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1569 m²	**Proprietaire:** Monsieur TORCQ Michel	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue de la Colinière*
Volume du bâtiment / Forme	Longère		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Matériaux de construction			
Principaux matériaux utilisés	Pierre de taille		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui		
Facades			
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large …	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Très bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	260 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 14 T rue de la Colinière	**Numéro cadastral de la parcelle:** AT 54 **Surface cadastrale de la parcelle:** 731 m²	**Proprietaire:** Monsieur FOUSSIER Eric	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue de la Colinière*
Volume du bâtiment / Forme	Longère		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes	2		
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui		
Facades			
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne pendante		
Plus haute que large …	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Très bon état		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	195 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Moulin de la Fresnaye	**Numéro cadastral de la parcelle:** AR19 **Surface cadastrale de la parcelle:** 3512 m²	**Proprietaire:** Monsieur Peter Bright
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Moulin	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1		
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	4	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant		
Facades		
Pierre de taille, brique …		
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large …		
Forme des ouvertures des portes		
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	105 m²	

Photos

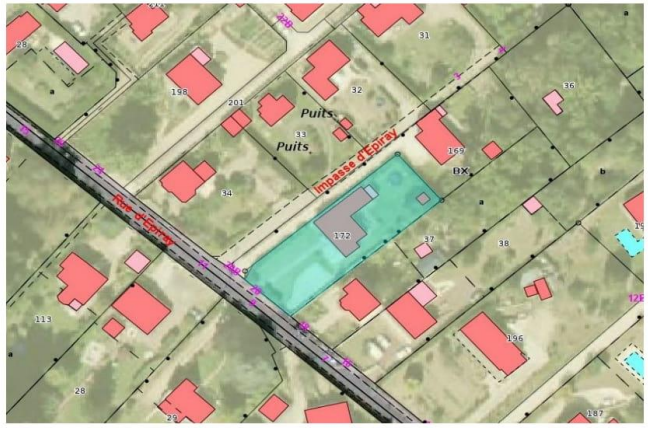
Vue depuis la rue de Montbazon

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 20 rue d'Epiray	**Numéro cadastral de la parcelle:** BX 172 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1000 m²	**Proprietaire:** Monsieur GROCQ Francois Pierre
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	4	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne Normande	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	155 m²	

Photos

Vue depuis l'impasse d'Epiray

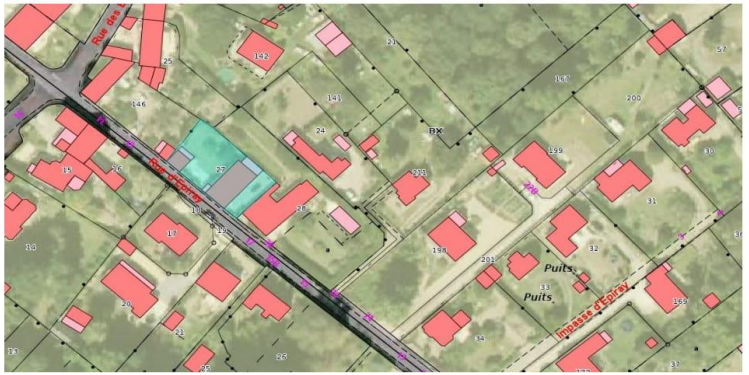


Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 52 rue d'Epiray	**Numéro cadastral de la parcelle:** BX 27 **Surface cadastrale de la parcelle:** 552 m²	**Proprietaire:** Monsieur ROY Philippe
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	2	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne pignon	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	120 m²	

Photos

Vue depuisla rue d'Epiray

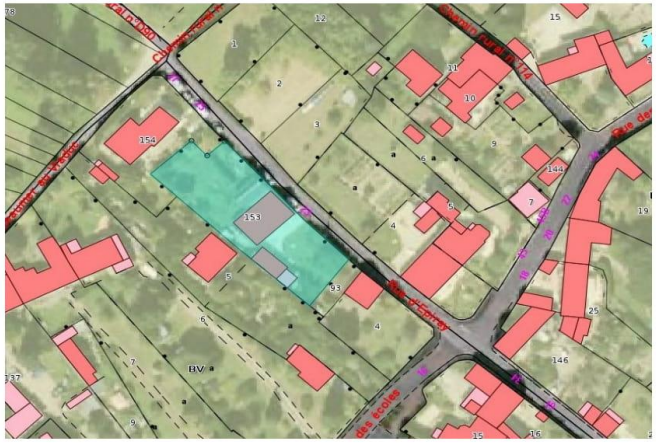


Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 23 rue d'Epiray	**Numéro cadastral de la parcelle:** BV 153 **Surface cadastrale de la parcelle:** 1052 m²	**Proprietaire:** Monsieur MALBRAN Jean Philippe
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	2	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Très bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	130 m²	

Photos

Vue depuis la rue d'Epiray

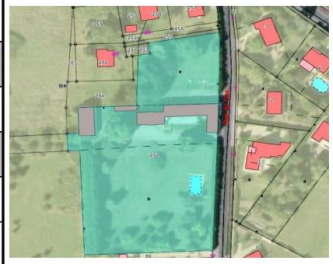


Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 2 rue du Clot	**Numéro cadastral de la parcelle:** BK 272 **Surface cadastrale de la parcelle:** 7358 m²	**Proprietaire:** Monsieur SAINT VENANT Yves
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarne œil de bœuf	
Plus haute que large …	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Arc	
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	500 m²	

Photos

Vue depuis la rue du Clot



Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : La Laye	**Numéro cadastral de la parcelle:** E28 **Surface cadastrale de la parcelle:** 2085m²	**Proprietaire:** Personne Morale SCI DE LA LAYE
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Ancien corps de ferme	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant		
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large …		
Forme des ouvertures des portes		
Etat général de la construction		
Etat général		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	646m²	

Photos

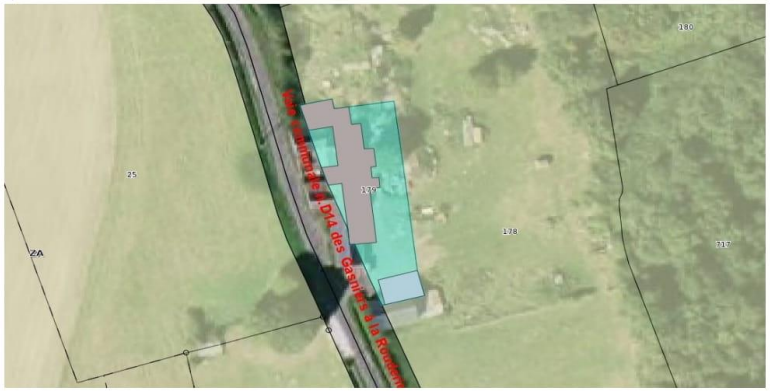
Vue depuis la rue du Clot

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

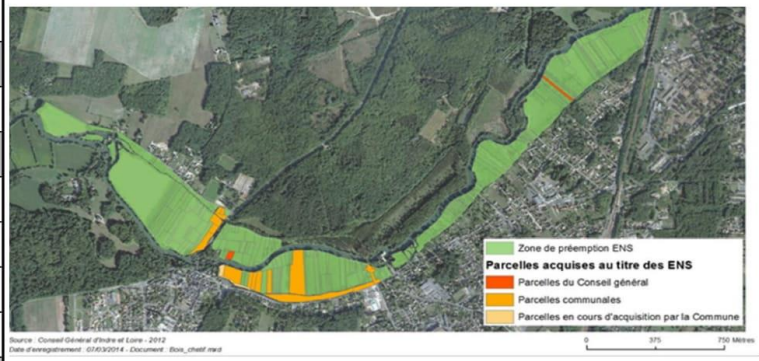
Adresse / Lieu-dit : Rue de la Gavellerie	**Numéro cadastral de la parcelle:** A179 **Surface cadastrale de la parcelle:** 970 m²	**Proprietaire:** Monsieur PELLETIER DE CHAMBURE Hubert
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme		
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large …	Oui	
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Moyenne	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	350 m²	

Photos

Vue depuis la rue de la Gavellerie



Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Prairies de BEAUMER	**Numéro cadastral de la parcelle:** **Surface cadastrale de la parcelle:**	**Proprietaire:** Plusieurs propietaires	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis google earth*
Volume du bâtiment / Forme	Prairies ENS		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé			
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant			
Facades			
Pierre de taille, brique …			
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large …			
Forme des ouvertures des portes			
Etat général de la construction			
Etat général			
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)			
Usage actuel			
Estimation de la surface			

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Ortière	**Numéro cadastral de la parcelle:** A154 **Surface cadastrale de la parcelle:** 3075 m²	**Proprietaire:** Madame De Chambure Delphine	**Photos**
Présentation	Demeure construite à la fin du XVème siècle et qui n'a guère été modifié depuis le début du règne de Louis XII, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis 1978. Une grande partie des communs construits depuis le XIXème siècles qui feraient la cour carrée ont été démolis depuis. Le manoir est doté d'une tourelle d'escalier pentagonale et de belles cheminées à hottes alors que dans la cour, on remarque un puits du XVème siècle à margelle moulurée.		
Volumes / Plan			*Vue depuis Ortière*
Volume du bâtiment / Forme	Château d'Ortière		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large ...	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Délabré		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	860 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 3 place Jacques Drake	**Numéro cadastral de la parcelle:** BN 212 **Surface cadastrale de la parcelle:** 187 m²	**Proprietaire:** Madame Chabanne Nathalie	**Photos**
Présentation	Vieux bourg aux ruelles en pente, étroites et sinueuses, se trouvent encore plusieurs maisons anciennes dont ce logis du XVème siècle qui a conservé son aspect médiéval (mur à colombages).		

Volumes / Plan	
Volume du bâtiment / Forme	Maison à pans de bois
Hauteur	
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+2
Toiture	
Principal matériau utilisé	Ardoise
Nombre de pentes	2
Angle des pentes	
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non
Facades	
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille & Bois
Forme des ouvertures des fenêtres	
Plus haute que large ...	Oui
Forme des ouvertures des portes	Arc
Etat général de la construction	
Etat général	Bon
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)	
Usage actuel	Habitation
Estimation de la surface	145 m²

Vue depuis la place Jacques Drake

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 16 rue Bernard Tortevoie	**Numéro cadastral de la parcelle:** BN 51 **Surface cadastrale de la parcelle:** 686 m²	**Proprietaire:** Monsieur Michel Voisin	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis la rue Bernard Tortevoie*
Volume du bâtiment / Forme	Ancien hôtel		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	b		
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large ...	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droit		
Etat général de la construction			
Etat général	Bon		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	320 m²		

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : 4 Rue Georges Bernard	**Numéro cadastral de la parcelle:** BL 7 **Surface cadastrale de la parcelle:** 56 m²	**Proprietaire:** Monsieur RICHARD Marcel
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Grange	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+1	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes	2	
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large ...		
Forme des ouvertures des portes	Droite	
Etat général de la construction		
Etat général	Bon	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel		
Estimation de la surface	46 m²	

Photos

Vue depuis la rue Georges Bernard

Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Bois de la Fresnaye	**Numéro cadastral de la parcelle:** AR 38 **Surface cadastrale de la parcelle:** 11 892 m²	**Proprietaire:** Monsieur DE LA ROCHEBROCHARD Gilles
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Ancienne tour	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1		
Toiture		
Principal matériau utilisé		
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant		
Facades		
Pierre de taille, brique …	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres		
Plus haute que large …		
Forme des ouvertures des portes		
Etat général de la construction		
Etat général	Ruine	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits …)		
Usage actuel	Aucun	
Estimation de la surface		

Photos

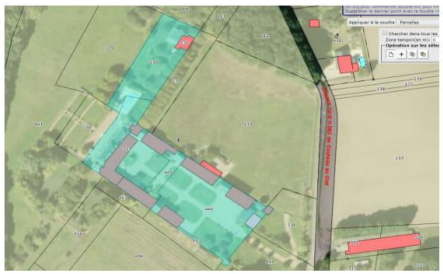
Vue depuis le bois de la Fresnaye

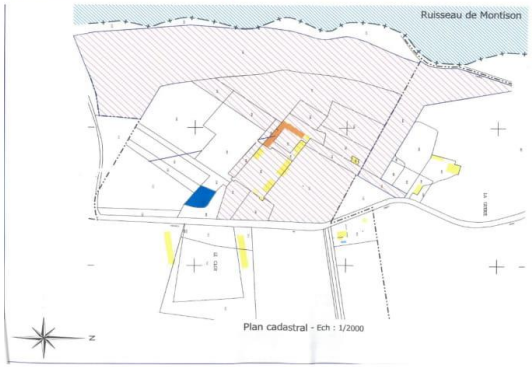
Eléments de paysage et de patrimoine remarquables

Adresse / Lieu-dit : Le Clot	**Numéro cadastral de la parcelle:** E445/E446/E127/E130 **Surface cadastrale de la parcelle:** 7795 m²	**Proprietaire:** SCI BADELEN Joëlle Van Der Vorst
Présentation	Manoir du Clos (et son jardin à la française) bâti sous le règne de Louis XIII sur le coteau dominant le ruisseau de Montison	
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Propriété agricole du XVIII eme siècle	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+2	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarnes pendante/meunière	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes		
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitation	
Estimation de la surface	1200 m² d'emprise	

Photos

Vue depuis la propriété





ANNEXE 3

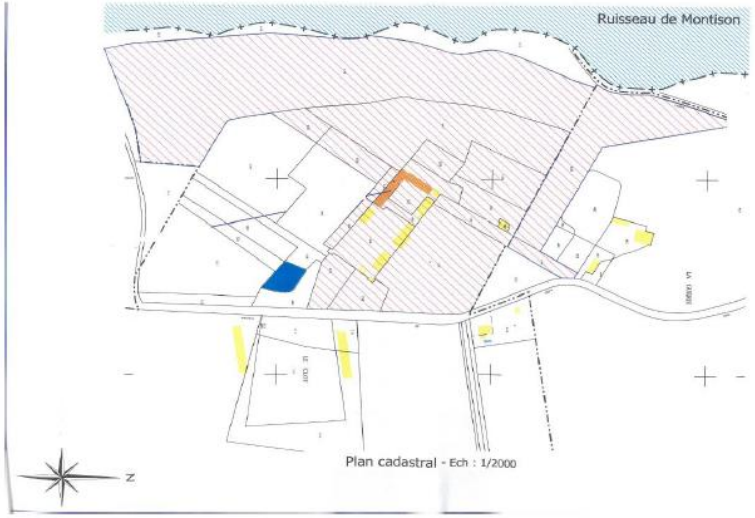
BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Bâtiments susceptibles de changer de destination

Adresse / Lieu-dit : Le Clot	Numéro cadastral de la parcelle: E445/E446/E127/E130 Surface cadastrale de la parcelle: 7795 m²	Propriétaire: SCI BADELEN Joëlle Van Der Vorst
Volumes / Plan		
Volume du bâtiment / Forme	Propriétés agricole du XVIII eme siècle	
Hauteur		
Rez de chaussée / R + comble / R + 1	R+2	
Toiture		
Principal matériau utilisé	Ardoise	
Nombre de pentes		
Angle des pentes		
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Oui	
Facades		
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille	
Forme des ouvertures des fenêtres	Lucarnes pendante/meunière	
Plus haute que large ...	Oui	
Forme des ouvertures des portes		
Etat général de la construction		
Etat général	Bon état	
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)		
Usage actuel	Habitations	
Estimation de la surface	234 m² (bâtiment 1) et 346 m² (bâtiment 2)	
Critères retenus		
Défense incendie	Bâtiments non couvert à 400 m. La commune de MONTS ne procédera pas l'extension de son réseau de défense incendie sur le secteur (à charge du propriétaire de mettre en place un dispositif adéquat).	
Surface du bâtiment suffisante pour créer un logement	oui	

Photos

Vue depuis la propriété



Bâtiments susceptibles de changer de destination

Adresse / Lieu-dit : Ortière	**Numéro cadastral de la parcelle:** A154 **Surface cadastrale de la parcelle:** 3075 m²	**Proprietaire:** Madame De Chambure Delphine	**Photos**
Volumes / Plan			*Vue depuis Ortière*
Volume du bâtiment / Forme	Château d'Ortière		
Hauteur			
Rez de chaussée / R + comble / R + 1			
Toiture			
Principal matériau utilisé	Ardoise		
Nombre de pentes			
Angle des pentes			
Fenêtre de toit: vélux, rampant	Non		
Facades			
Pierre de taille, brique ...	Pierre de taille		
Forme des ouvertures des fenêtres			
Plus haute que large ...	Oui		
Forme des ouvertures des portes	Droite		
Etat général de la construction			
Etat général	Délabré		
Présence d'éléments spécifiques (four à pain, lavoir, puits ...)			
Usage actuel	Habitation		
Estimation de la surface	474 m² (bâtiment 3) et 257 m² (bâtiment 4)		
Critères retenus			
Défense incendie	Bâtiments non couvert à 400 m. La commune de MONTS ne procédera pas l'extension de son réseau de défense incendie sur le secteur (à charge du propriétaire de mettre en place un dispositif adéquat).		
Surface du bâtiment suffisante pour créer un logement	OUI		