

Commune de Montmort-Lucy

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 05/12/2008
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Montmort-Lucy
Le Maire,

Handwritten signature of the Mayor.



24 MARS 2009

ACTE REÇU LE

06 MAI 2009

PREFECTURE DE LA MARNE

ARRÊTÉ LE : 07/02/2008

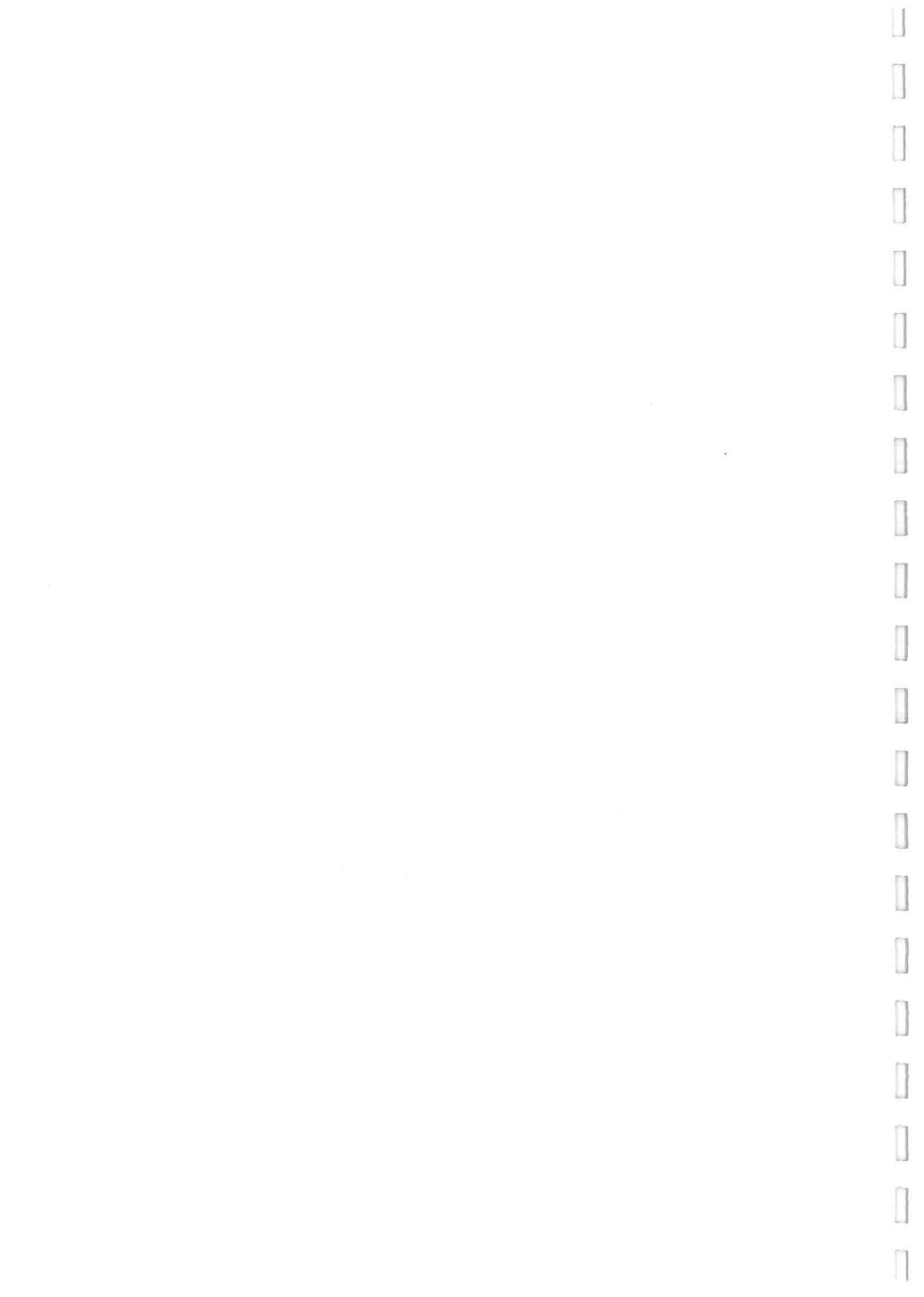
APPROUVÉ LE : 05/12/2008

SOUS-PRÉFECTURE
25 MARS 2009
D'ÉPERNAY

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
Pépinière Technologique du Mont-Bernard - Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
www.environnement-conseil.fr



SOMMAIRE

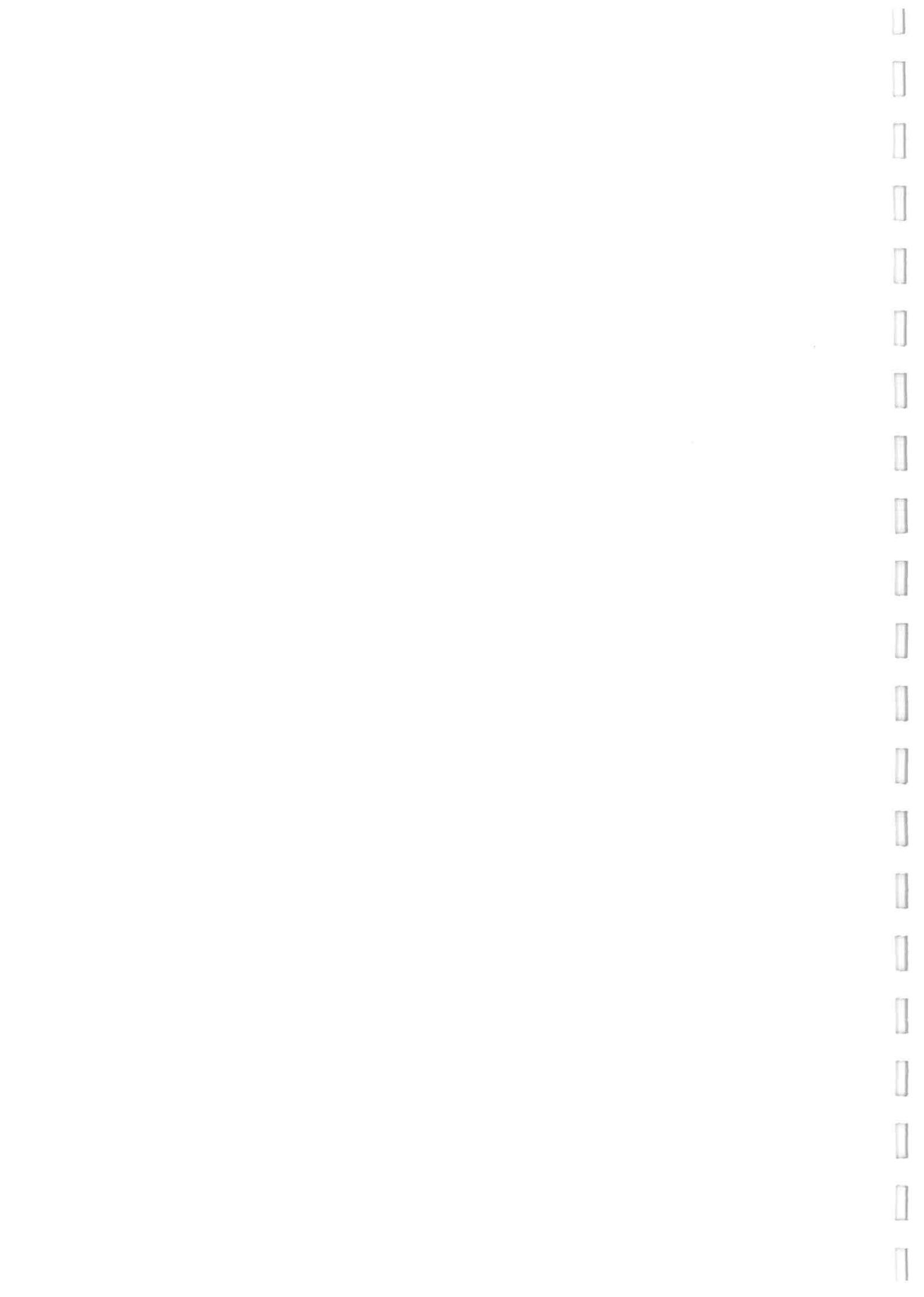
SOMMAIRE	1
AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	9
1.1. Localisation.....	9
1.2. Intercommunalité.....	9
1.3. SCOT.....	9
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	10
2.1. La population de la commune.....	10
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	10
2.3. La structure par âge	11
3. ACTIVITES ECONOMIQUES	12
3.1. L'activité agricole.....	12
3.2. L'activité commerciale et les services	13
3.3. Les activités artisanale et industrielle	13
3.4. L'activité touristique	13
4. L'EMPLOI.....	14
4.1. La population active.....	14
4.2. Les migrations alternantes	14
5. LE PARC DE LOGEMENTS.....	15
5.1. Le type de logements.....	15
5.2. L'âge des logements	15
5.3. Le statut d'occupation des résidences principales.....	16
6. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ET LA VIE LOCALE	17
6.1. Les équipements scolaires.....	17
6.2. Les équipements et services communaux	17
6.3. Le milieu associatif	17
7. LES VOIES DE COMMUNICATION	18
7.1. Les infrastructures	18
7.2. Les services de transport.....	19
8. LES RESEAUX.....	19
8.1. L'alimentation en eau potable	19
8.2. L'assainissement.....	19
8.3. La gestion des déchets.....	19
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	21
1. LE MILIEU PHYSIQUE	23
1.1. La topographie.....	23

1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	23
1.3. L'hydrologie	24
1.4. Les risques naturels	24
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	24
2.1. Protections réglementaires et inventaires scientifiques régionaux.....	24
2.2. Les milieux naturels	25
3. LE PAYSAGE.....	29
3.1. Les unités paysagères	29
3.2. Les sensibilités paysagères	31
4. L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE	32
4.1. La forme urbaine	32
4.2. Les caractéristiques architecturales	32
5. LE PATRIMOINE.....	34
5.1. Le patrimoine architectural	34
5.2. Le patrimoine archéologique	36
TROISIEME PARTIE : ETUDE D'ENTREE DE VILLE.....	39
1. INTRODUCTION	41
2. LE DIAGNOSTIC.....	42
2.1. Le diagnostic routier.....	42
2.2. Le diagnostic des risques naturels et des nuisances	43
2.3. Le diagnostic urbain, architectural et paysager	44
3. LE PROJET URBAIN	47
3.1. Les principes	47
3.2. Les aménagements	47
4. LES TRANSCRIPTIONS SPATIALES ET REGLEMENTAIRES.....	50
4.1. Le zonage (cf. plan au 2000 ^{ème} de Montmort)	50
4.2. La réglementation.....	50
QUATRIEME PARTIE : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD, DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT.....	61
1. LES OBJECTIFS.....	63
1.1. Le renforcement des bourgs centres.....	63
1.2. La préservation du cadre de vie et de l'environnement	63
1.3. La confortation les activités économiques (agricoles, commerciales, artisanales)	64
1.4. La prise en compte les réseaux	65
2. PRESENTATION DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	66
2.1. Les surfaces des zones	66
2.2. Les zones urbaines.....	66
2.3. Les zones d'urbanisation future	67
2.4. Les zones agricoles.....	68
2.5. Les zones naturelles et forestières	69
3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	70
3.1. Les principes généraux.....	70
3.2. Les points spécifiques	71

4. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT	72
4.1. Les zones urbaines.....	72
4.2. Les zones à urbaniser	77
4.3. La zone agricole	89
4.4. La zone naturelle	94
4.5. Les dispositions diverses.....	98

CINQUIEME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR..... 101

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	103
1.1. La délimitation des zones bâties	103
1.2. La délimitation des zones naturelles	103
2. MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR.....	104
2.1. La préservation du cadre architectural	104
2.2. L'intégration des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures	104
2.3. La prise en compte du patrimoine paysager et naturel.....	104
2.4. La préservation des milieux naturels reconnus.....	104
3. LA SYNTHESE DE L'IMPACT DU PLU	104



AVANT-PROPOS

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe dans le cadre des orientations des Schémas de COhérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Il définit donc les droits à bâtir attachés à chaque parcelle.

Le PLU doit (article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

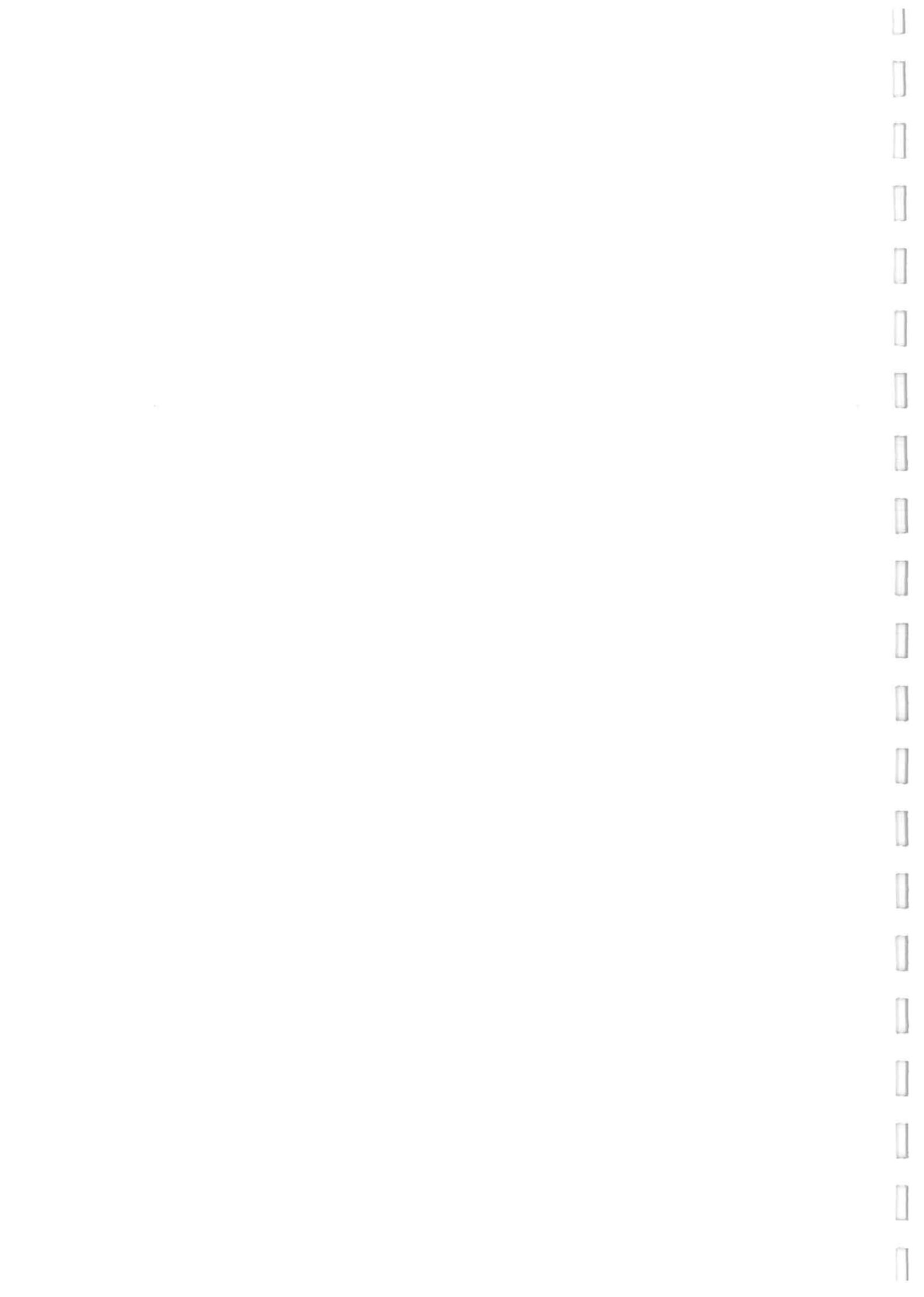
Il peut en outre :

- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (COS : pourcentage de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

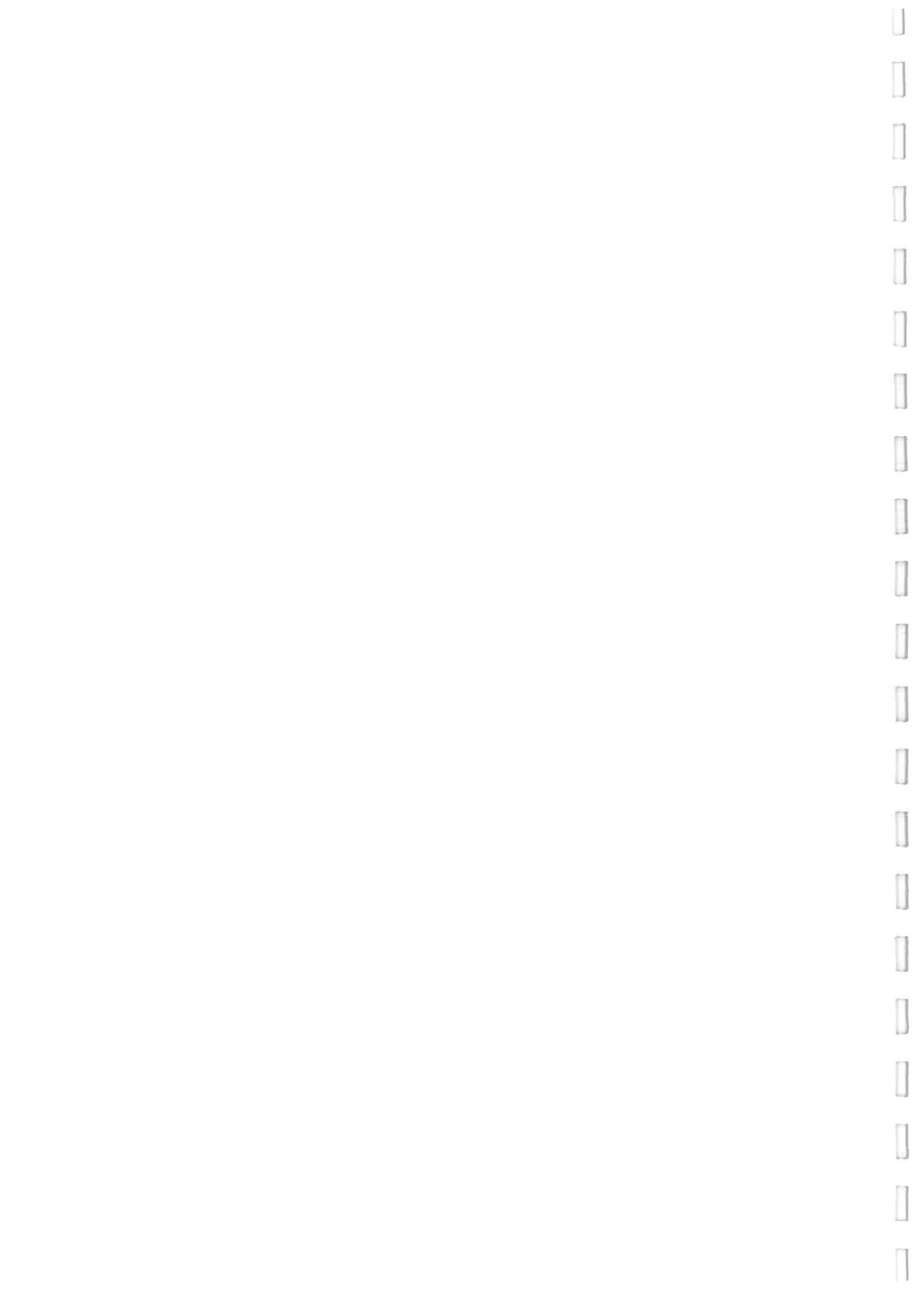
Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement,
- le règlement,
- les plans de zonage,
- les annexes sanitaires (plans et notice),
- les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil).

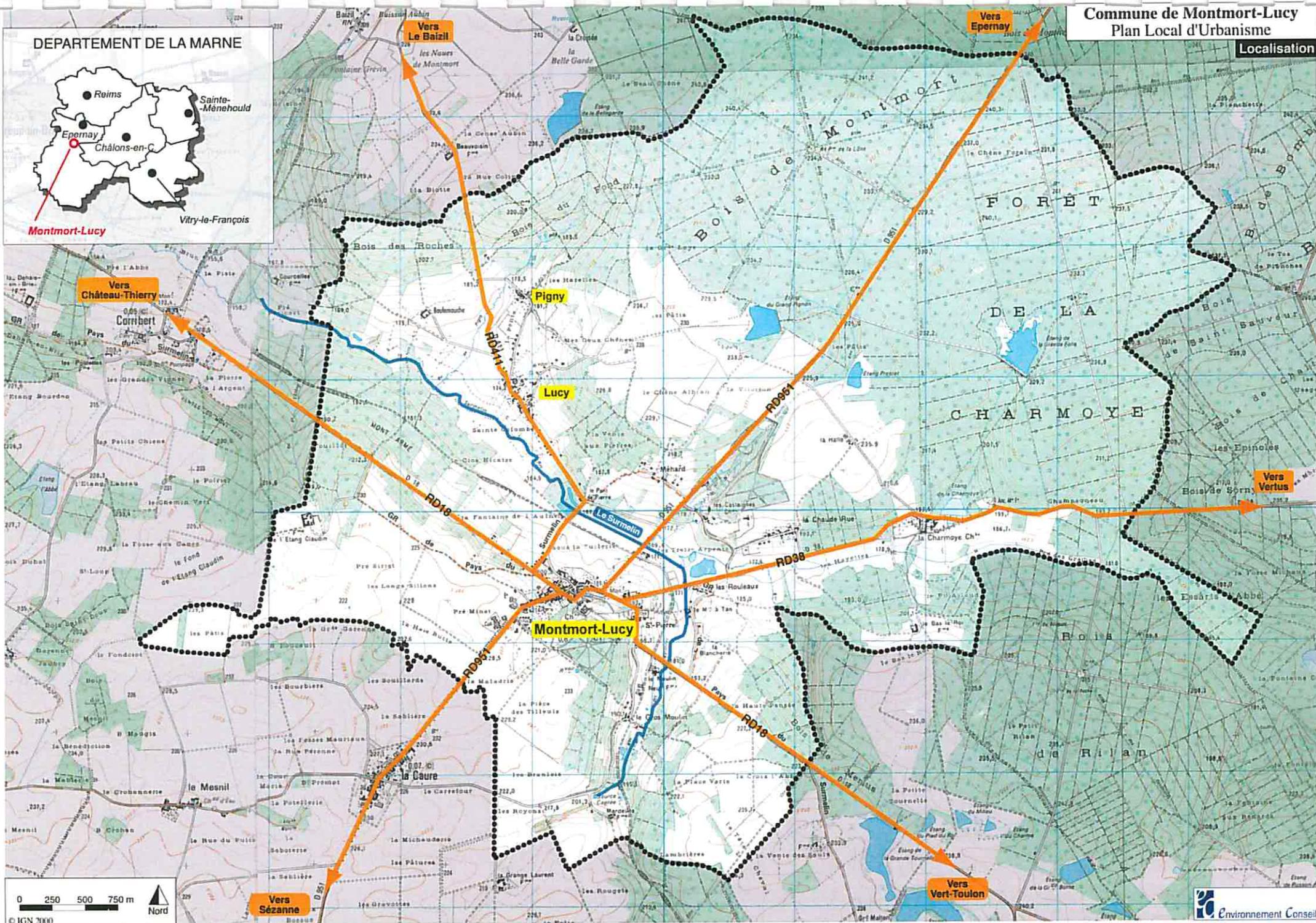
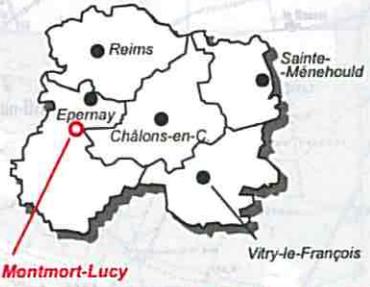
Le conseil municipal de la commune de Montmort-Lucy a, par **délibération en date du 21 octobre 2005**, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

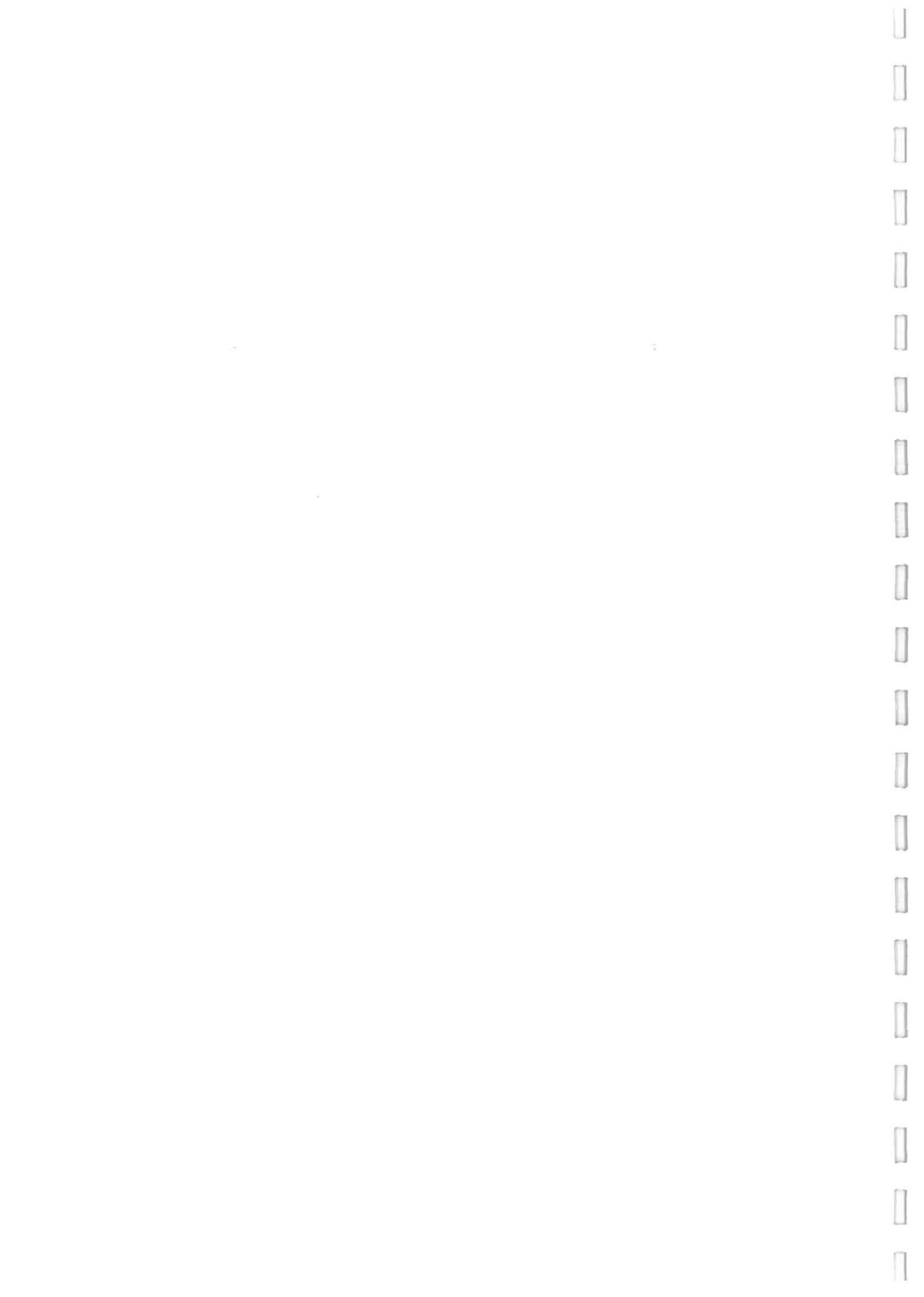


PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE



DEPARTEMENT DE LA MARNE





1. Situation géographique et administrative

1.1. Localisation

D'une superficie de 2 917 hectares, la commune de **Montmort-Lucy** est située à l'Ouest du département de la Marne, en région Champagne-Ardenne. Elle fait partie du canton qui porte le même nom, et de **l'arrondissement d'Epernay**, ville localisée à 20 kilomètres au Nord-Est.

Montmort-Lucy se situe à 50 kilomètres à l'Ouest de Châlons-en-Champagne (préfecture du département). Le territoire communal est limitrophe avec celui de Beaunay, Brigny-Vaudancourt, Chaltrait, Congy, Corriert, Etoges, Le Baizil et La Caure.

Son territoire est traversé par la route départementale 18 reliant Etoges à Dormans, la départementale 38 joignant Montmort-Lucy à Vertus et par la départementale 951 Epernay-Sézanne.

1.2. Intercommunalité

Montmort-Lucy est membre de la **Communauté de Communes de la Brie des Etangs** créée en décembre 1992 et dont le siège administratif est à Orbais-l'Abbaye. Cette structure regroupe 3896 habitants (RGP 1999) et 21 communes. Elle a pour objet d'associer des communes au sein d'un espace de solidarité en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace.

Les compétences exercées par la communauté de communes sont au nombre de 8 :

- Aménagement de l'espace communautaire (élaboration d'OPAH),
- Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté,
- Protection et mise en valeur de l'environnement,
- Création, aménagement et entretien des voiries communales,
- Politique du logement et du cadre de vie,
- Secours et lutte contre l'incendie,
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements d'enseignement scolaire,
- Développement des services aux habitants (actions sociales, NTIC, actions dans le domaine sportif et culturel).

La commune fait également partie du **Pays d'Epernay, Terres de Champagne**.

1.3. SCOT

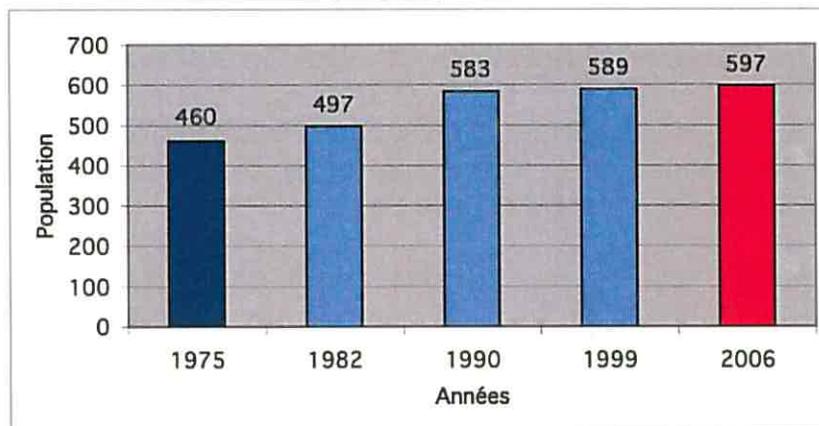
La commune est comprise dans l'aire du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) d'Epernay et sa Région** approuvé le 12 juillet 2005. Le PLU devra être compatible avec les dispositions du schéma qui sont notamment :

- de maîtriser l'étalement urbain dans le territoire en privilégiant le développement des bourgs principaux et en inscrivant les zones d'extension au sein des tissus urbains existants,
- d'œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire,
- de préserver les patrimoines naturels et les paysages,
- de préserver et valoriser le caractère traditionnel propre à chaque ville et village.

2. Evolution démographique

2.1. La population de la commune

Evolution démographique entre 1975 et 2006



Sources : INSEE, RGP 1999, Enquête annuelle de recensement 2006

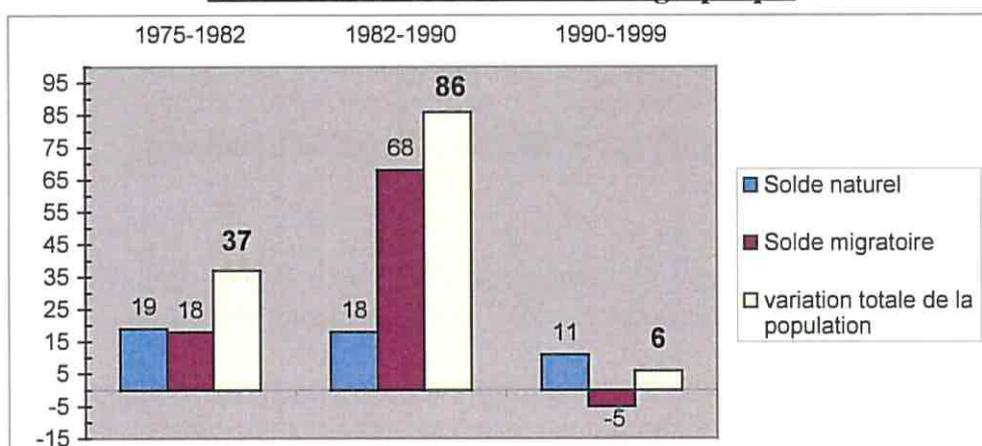
A la dernière enquête annuelle de recensement de 2006, la population de Montmort-Lucy était de 597 habitants, ce qui correspond à une augmentation de 1,4% depuis le recensement général de la population de 1999 (+ 8 habitants).

Entre 1982 et 1990, la commune a connu une importante augmentation de sa population (+ 86 habitants soit + 17 %). Depuis lors, la population se situe toujours dans un processus de croissance démographique positif. Toutefois, la croissance s'effectue en proportion moindre (+ 15 habitants depuis 1989).

L'accueil de nouveaux habitants à travers l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation est donc un enjeu important pour poursuivre la croissance démographique.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Les facteurs de l'évolution démographique



Source : INSEE, RGP 1999

L'importante croissance démographique qu'a connue la commune entre 1982 et 1989 était due à un solde migratoire largement excédentaire cumulé à un solde naturel important.

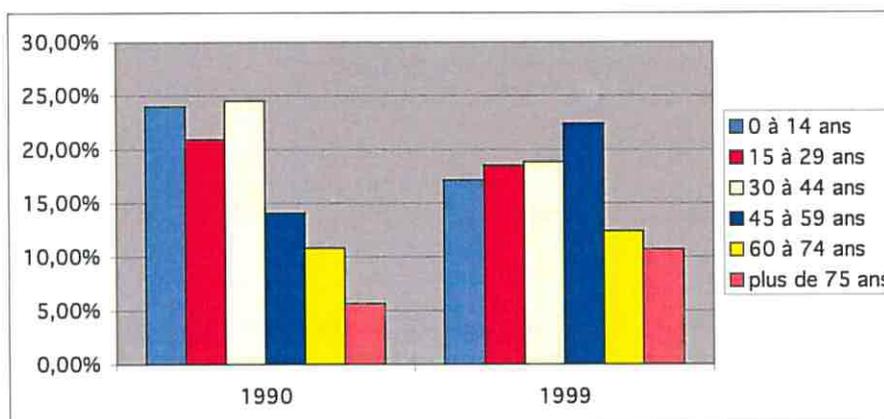
Depuis, la commune n'a jamais accueilli un nombre aussi important de nouveaux résidents.

Il est à noter que même si dans les années 1990, le solde migratoire est déficitaire, le solde naturel est resté quant à lui toujours excédentaire.

L'enjeu est donc de valoriser et d'utiliser l'attractivité du territoire afin d'attirer des populations jeunes qui pourront accentuer davantage le solde migratoire dans un premier temps et maintenir ou augmenter le solde naturel, par leurs enfants, dans un deuxième temps.

2.3. La structure par âge

Structure par âge de la population



Source : INSEE, RGP 1999

Le graphique ci-dessus met en évidence les caractéristiques communales suivantes :

- La population des moins de 15 ans a fortement chuté depuis 1990 : alors qu'ils représentaient plus de 24 % de la population en 1990, ils n'en représentent plus que 17 % en 1999.
- De manière encore plus importante, la classe des 30-44 ans (force vive de la commune) enregistre une perte de 6 points de représentation entre 1990 et 1999, soit 25 % de la population en 1999 contre 19 % en 1990.
- Au total, la population des moins de 44 ans enregistre une diminution importante et passe de 69 % de la population en 1990 à 54 % en 1999.
- Parallèlement, on observe une forte augmentation des 45-59 ans qui représentent, en 1999, 22 % de la population contre 14 % en 1990, et des plus de 75 ans qui passent de 6 % de la population à 11 %.

D'une manière globale, conjointement à une dynamique de départ de la commune, la population est donc dans le début d'une phase de vieillissement qui s'amplifiera sans renouvellement des classes les plus jeunes. L'accueil de nouvelles populations est donc un enjeu important afin d'inverser cette tendance.

Diverses associations opèrent dans la commune que ce soit pour le maintien des personnes âgées à domicile mais aussi pour attirer des populations plus jeunes.

3. Activités économiques

3.1. L'activité agricole

D'après les données communales, 8 exploitations agricoles sont recensées sur le territoire.

Selon les données du Recensement Général Agricole (RGA) de 2000, la superficie agricole utilisée (SAU) est de 713 hectares dont 507 sont en terre labourable et 203 toujours en herbe. L'activité principale est essentiellement céréalière. Le dernier remembrement date de 1980.

Deux exploitations agricoles sont recensées au titre des Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), il s'agit des élevages suivants :

- La Charmoye,
- Le Moulin Neuf.

Il existe deux élevages dans le hameau du Gros Moulin dont une ICPE. A noter la présence d'un élevage de sangliers.

Les dispositions de l'article L. 111-3 du code rural instituent une règle de réciprocité vis-à-vis des habitations et des locaux professionnels construits à proximité des bâtiments agricoles. Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte ces exploitations en termes de nuisances réciproques (périmètres de protection éventuels) et de réduction de surface agricole.

Le PLU doit prendre en compte l'existence et l'implantation des bâtiments d'élevage dans les zones urbaines en fonction des constructions existantes dans un rayon de 50 à 100 mètres en fonction de l'élevage. Pour les élevages situés hors des parties urbanisées, un périmètre d'au moins 100 mètres devra être préconisé afin d'éviter les litiges tiers-agriculteurs et de permettre aux élevages de se développer, sachant que la loi d'orientation agricole s'applique sur le principe de réciprocité.

Depuis le 1^{er} janvier 2006, il est possible de créer des règles de distance différentes dans les parties actuellement urbanisées des communes.

Le développement de l'urbanisation doit donc prendre en compte ces exploitations, notamment leurs périmètres de protection, afin d'éviter toute nuisance réciproque.

En effet, si une exploitation peut être source de bruit ou d'odeurs pour les habitations, l'implantation de ces dernières à proximité d'un élevage peut bloquer toute possibilité d'extension, de mise aux normes...

Les réflexions concernant l'extension du village doivent également prendre en compte l'impact sur les exploitations, en terme de réduction de surface agricole.

L'extension doit être raisonnée et cohérente avec les besoins et surtout se réaliser par phase afin d'éviter tout mitage de l'urbanisation.

Il est à noter que dans le cas où les chemins d'exploitation sont propriété privée de l'Association Foncière. Si une utilisation autre qu'agricole devait être proposée, notamment dans le cadre de l'extension de l'urbanisation, une concertation devra être organisée avec l'association foncière et l'accord du président devra être obtenu par délibération.

Enfin, le PLU permet de prendre en compte les besoins éventuels de l'activité agricole en termes de développement, de délocalisation ou encore de diversification (activité agro-touristique).

3.2. L'activité commerciale et les services

Mis à part le boulanger, la commune déplore l'absence de commerce d'alimentation générale.

Plusieurs services de proximité sont présents dans la commune :

- Un notaire,
- Une banque mutualiste,
- Un dentiste,
- Un cabinet de kinésithérapie,
- Deux coiffeurs dont un à domicile.

La Mairie effectue plusieurs permanences.

Il existe un centre de secours.

Il est à noter qu'un projet de supermarché est en cours d'étude.

3.3. Les activités artisanale et industrielle

D'après les données fournies par la commune, Montmort-Lucy compte plusieurs artisans :

- Un paysagiste,
- Un boulanger,
- Un ébéniste,
- Un plombier,
- Une entreprise de terrassement,
- Une entreprise de location de camion,
- Un exploitant forestier,
- Un bûcheron,
- Une entreprise de services aux cultures,
- Une société de courtage.

Il n'existe aucune activité industrielle recensée dans la commune.

3.4. L'activité touristique

Le château de Montmort est ouvert à la visite et accueille de nombreux visiteurs.

Cette manne touristique permet la présence de deux hôtels restaurant dans la commune : l'hôtel du Cheval Blanc (25 chambres) et l'hôtel de la Place (30 chambres).

Un gîte de 7 chambres est également présent.

Il existe dans le parc du château un parc d'activité d'accrobranche.

L'étang dit « du Pré Volant » est ouvert à la pêche de loisir.

Le territoire communal est traversé de part et d'autre par le sentier de Grande Randonnée du Pays du Surmelin.

4. L'emploi

4.1. La population active

	2006	1999
Population	597	589
Actifs	280	265
Population active occupée	267	242
Chômeurs	13	23
Taux d'activité	73,1%	68,7%
Taux de chômage	4,6%	8,7%

Sources : INSEE, RGP 1999, Enquête annuelle de recensement 2006

Selon les données de l'enquête annuelle de recensement de 2006, parmi les 597 habitants de la commune, 280 personnes étaient actives.

Au moment du recensement, 4,6% des actifs cherchaient un emploi. Le taux de chômage a donc nettement diminué depuis 1999, puisque au moment du recensement général de la population, il y avait presque 8,7% de chômeurs.

4.2. Les migrations alternantes

Où vont travailler les habitants de la commune en 1999 ?

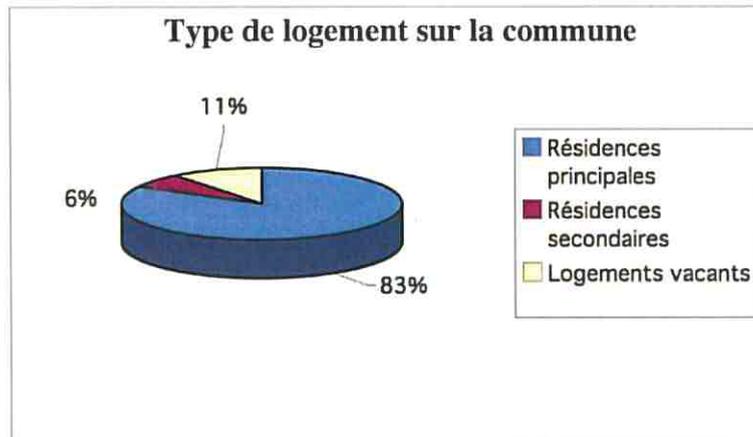
	dans la commune de résidence	dans une autre commune
Nombre d'actifs travaillant ...	73	170
Pourcentage d'actifs travaillant ...	30 %	70 %

Source : INSEE, RGP 1999

Le tableau ci-dessus montre que parmi les 243 actifs ayant un emploi en 1999, 170 travaillaient dans une autre commune (soit 70 % de la population active), ce qui représente un taux relativement important.

5. Le parc de logements

5.1. Le type de logements



Source : Enquête annuelle de recensement 2006

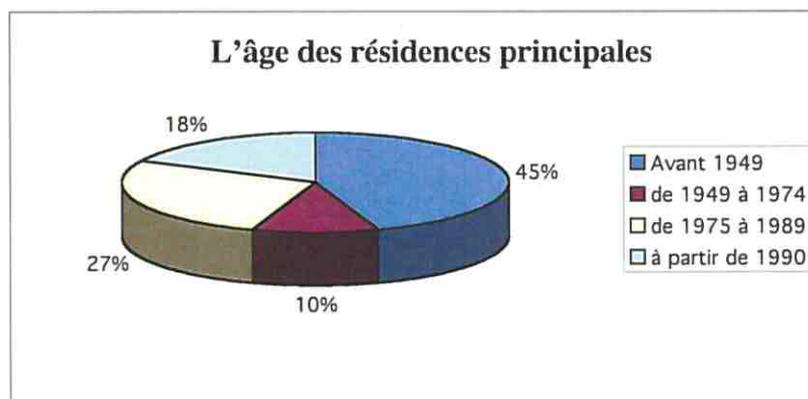
A l'enquête annuelle de recensement de 2006, la commune comptait 311 logements, soit 10 logements de plus qu'en 1999.

Le parc de logement était composé de 258 résidences principales, soit 83% du parc de logement, 6% résidences secondaires et de logements occasionnels, soit 20 logements, et 11% de logements vacants, ce qui représente le chiffre important de 33 logements non occupés. En 1999, la vacance concernait toutefois 42 logements.

Sur les 258 résidences principales, la part des maisons individuelles était de plus de 82%.

Selon les dernières données communales, depuis l'Opération Programmée Amélioration de l'Habitat (OPAH) effectuée récemment, le nombre de logements vacants a fortement diminué (Données Communauté de Communes).

5.2. L'âge des logements



Source : INSEE, RGP 1999

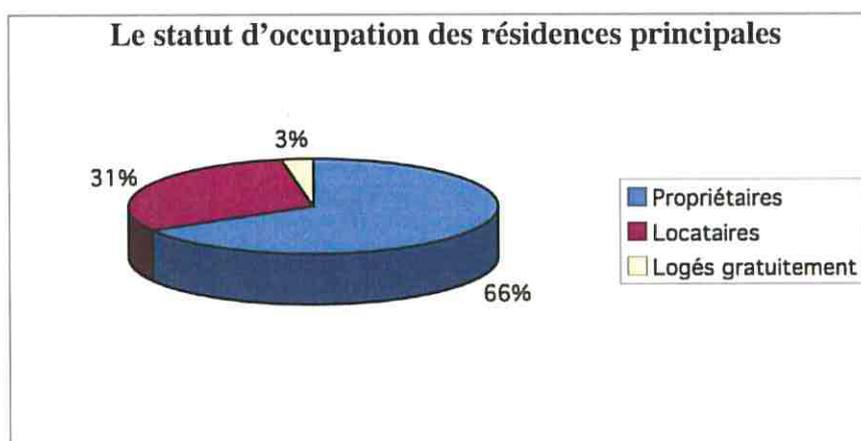
En 1999, le parc de logement était pour presque moitié représenté par le bâti ancien datant d'avant 1949 (dont 38% d'avant 1915). Toutefois, quasiment 30% des logements dataient de la période 1975/1989 durant laquelle la commune a connu des arrivées massives de nouveaux habitants.

Les logements neufs (construits à partir de 1990) représentaient 20 % des résidences principales. Ces nouvelles constructions ne sont pas dues à un solde migratoire excédentaire mais à des habitants de la commune quittant un logement plus ancien pour bâtir. Cela explique sans doute le taux de vacance important de logements.

Selon le Porter à connaissance, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont stables :

- En 2004 : 10 certificats d'urbanisme – 5 déclarations de travaux et 9 permis de construire,
- En 2005 : 15 certificats d'urbanisme – 7 déclarations de travaux et 8 permis de construire,
- En 2006 (jusqu'au mois d'octobre) : 13 certificats d'urbanisme – 8 déclarations de travaux et 9 permis de construire.

5.3. Le statut d'occupation des résidences principales



Source : Enquête annuelle de recensement 2006

Même si la majeure partie des habitants est propriétaire de son logement, soit 66%, 31% des habitants sont locataires de leur logement. La moyenne départementale étant de 31 %, la commune propose une offre relativement importante pour une commune rurale. Sur les 79 logements en location, 13 sont des logements HLM (11 à Montmort et 2 à Lucy). 7 logements appartiennent à la commune.

Si la commune de Montmort-Lucy souhaite accueillir de nouveaux habitants, elle doit contribuer au maintien et au développement du logement locatif facteur d'un plus grand renouvellement des populations, notamment des jeunes en attente d'accession à la propriété.

6. Les équipements communaux et la vie locale

6.1. Les équipements scolaires

6.1.1. Ecole maternelle et primaire

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs a constitué trois pôles scolaire : Montmort-Lucy, Orbais-l'Abbaye et Congy .

Le regroupement pédagogique de Montmort-Lucy, comptant 110 élèves, est composé des communes de Montmort-Lucy, Corribert, Le Baizil, Chaltrait et La Caure. Il compte 2 classes de maternelle et 3 classes de primaire.

Il existe un restaurant scolaire (60 enfants environ) et un Centre de Loisir Sans Hébergement (110 enfants environ).

6.1.2. Le collège

Un collège public existe à Montmort-Lucy. Il compte 150 élèves.

6.1.3. Le lycée

Les lycéens sont redirigés vers les lycées d'Epernay ou de Sézanne.

La Communauté de Communes de la Brie des Etangs gère le ramassage scolaire.

6.2. Les équipements et services communaux

Montmort-Lucy dispose d'une résidence pour personnes âgées et disposera prochainement d'une crèche multi-services (ouverture prévue septembre 2007).

Un bibliobus dessert la commune, de plus il existe une bibliothèque municipale.

6.3. Le milieu associatif

La commune recense plusieurs associations de sports et de loisirs (football, judo, tennis, hand-ball, accrobranche), ainsi que deux associations de chasseurs (Chasse Bois de Montmort et l'Association des chasseurs).

7. Les voies de communication

7.1. Les infrastructures

La commune de Montmort-Lucy est desservie par :

- La route départementale 18 reliant Dormans au Nord-Ouest à Etoges au Sud-Ouest,
- La route départementale 38 joignant la commune à la ville de Vertus située à l'Est,
- La route départementale 411 se déployant vers le Nord pour rejoindre la RD 11,
- La route départementale 951 s'étirant au Sud jusqu'à Sézanne et au Nord-Est jusqu'à Epernay, classée route à grande circulation.

D'après les données du service de la gestion des routes et du matériel du Conseil Général de la Marne mises à jour le 1^{er} février 2005, la RD 951 dessert 2 500 à 5 000 véhicules par jour, les départementales 38 et 18, 250 à 500 véhicules, et enfin, la RD 411 connaît un trafic inférieur à 250 véhicules par jour.

- **Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.**

La commune, qui est traversée par la RD 951 classée route à grande circulation, se trouve concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme.

Cet article dispose "qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, voies express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de **75 mètres de part et d'autre des axes des routes classées à grande circulation**".

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

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

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la conservation projetée motive la dérogation.

7.2. Les services de transport

La commune ne possède pas de gare de voyageurs, mais une liaison par autobus dessert les lycéens une fois par jour vers Epernay (un aller le matin et un retour le soir).

8. Les réseaux

8.1. L'alimentation en eau potable

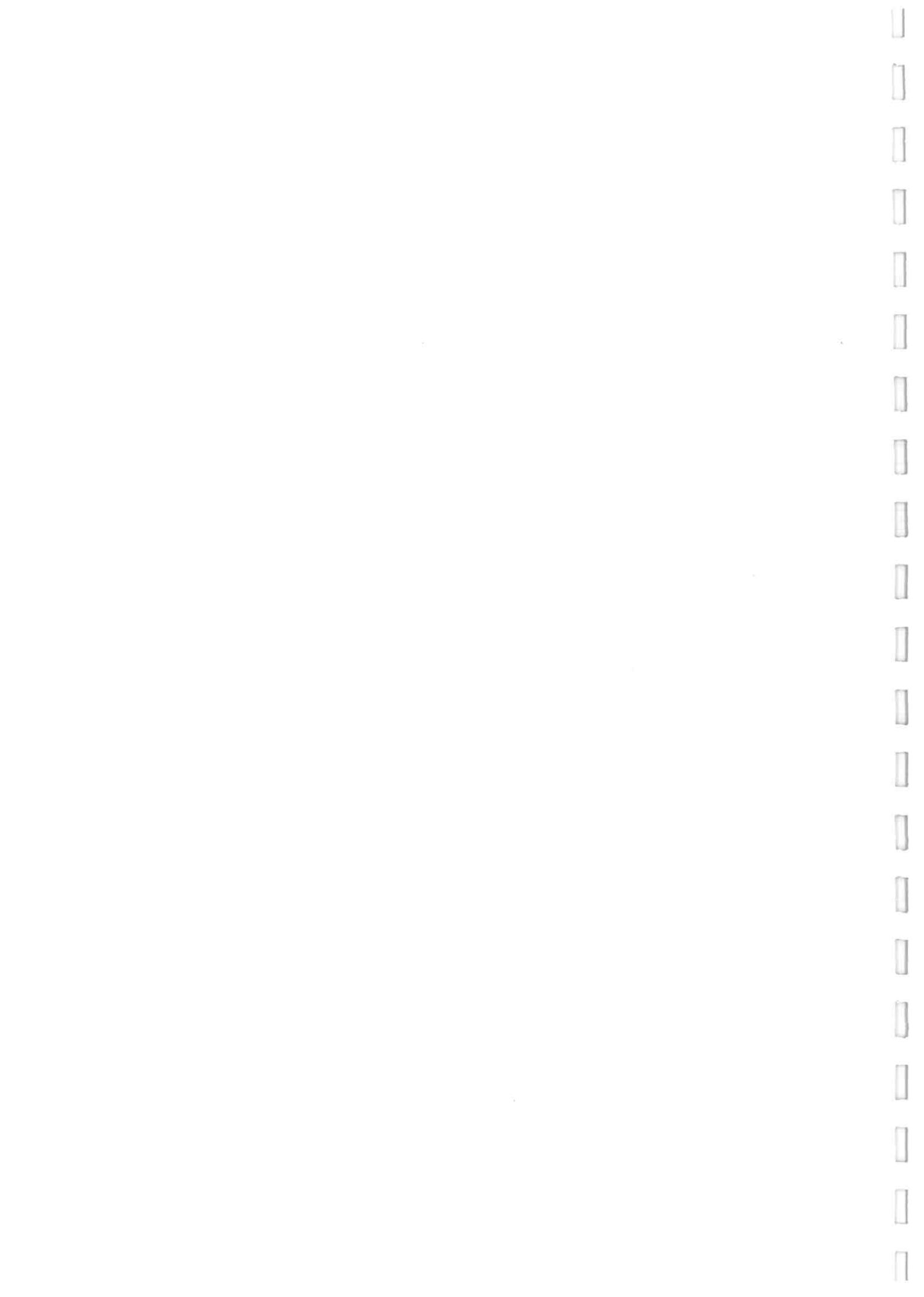
Cf. Annexes Sanitaires.

8.2. L'assainissement

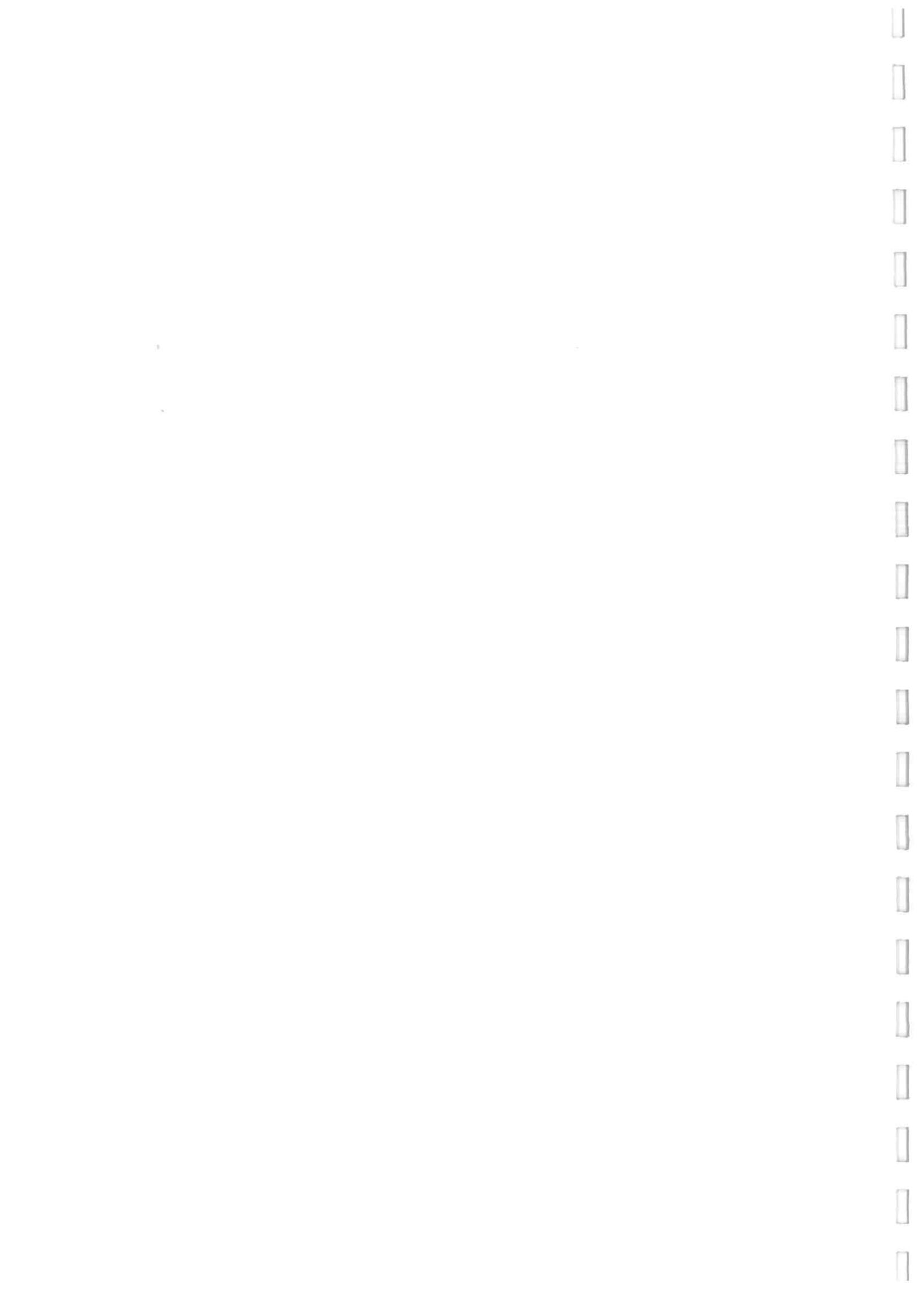
Cf. Annexes Sanitaires.

8.3. La gestion des déchets

Cf. Annexes Sanitaires.



**DEUXIEME PARTIE :
ETAT INITIAL DE
L'ENVIRONNEMENT**



1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Situé au sommet de la cuesta de l'Ile de France dominant la plaine de Champagne crayeuse, le territoire communal se dessine en plein cœur du plateau de la Brie.

Ce relief de plateau à la surface plane est profondément entaillé par des vallées encaissées. Le plateau très mollement ondulé présente une altitude moyenne de 230 mètres. Les Talwegs de la vallée drainée du Surmelin et de ses petits vallons affluents se situent, quant à eux, entre 165 et 185 mètres d'altitude.

Le village de Montmort-Lucy ainsi que les hameaux et les constructions isolées se situent tous au niveau des versants des cours d'eau encaissés. Montmort-Lucy s'étale entre les altitudes de 185 mètres et de 225 mètres.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Sur le finage de Montmort-Lucy, les affleurements sont relativement abondants sur les flancs de vallées. Sur le plateau, d'épaisses formations superficielles masquent totalement les couches géologiques sous-jacentes.

Le territoire occupé en totalité par des terrains Tertiaires est donc recouvert de formations résiduelles argileuses généralement boisées. Les différentes assises du Tertiaire ne sont accessibles à l'affleurement que le long de la vallée du Surmelin bien qu'ils soient souvent masqués par d'épaisses formations superficielles accumulées en bordure de plateau ou au pied des versants.

Les formations tertiaires affleurantes sur le territoire communal sont les suivantes :

- Le Sparnacien constitué d'argiles silteuses et de lignite. Cette formation constitue la première couche tertiaire reposant sur la craie,
- Le Cuisien composé de sables et de grès,
- Les dépôts d'une sédimentation fine depuis le Lutétien jusqu'au Ludien inférieur formant l'ensemble des « Marnes et Caillasses ».

Les formations superficielles et alluviales que l'on retrouve au niveau de la vallée du Surmelin sont de plusieurs ordres :

- Les Alluvions récentes constituées de limons argileux qui recouvrent généralement les sables graveleux des alluvions anciennes,
- Les formations résiduelles essentiellement argileuses plus ou moins meulièrement et des limons hétérogènes. Sur le plateau calcaire, on trouve, sous les limons, une formation argileuse généralement rouge, contenant de nombreux éléments de meulière,
- Les Colluvions de bas-versant issues de l'érosion des bordures de plateaux et des versants hauts des vallées.

L'ensemble hydrogéologique du tertiaire est recouvert de formations récentes argilo-limoneuses qui renferment une médiocre réserve d'eau exploitée dans les pâtures par de petits forages ou simplement par des « trous d'eau » destinés à l'alimentation du bétail. Cet aquifère peu s'assécher complètement en période de grande sécheresse.

L'aquifère marno-calcaire est drainé par la vallée du Surmelin. Ce drainage se manifeste par l'émergence de multiples sources ayant pour conséquence un assèchement important du réservoir à proximité des vallées.

1.3. L'hydrologie

Le territoire est structuré par un réseau hydrographique très développé. La rivière du Surmelin, qui rejoint la Marne à l'Ouest, naît dans le secteur de Montmort-Lucy. Il est alimenté par de nombreux petits ruisseaux perpendiculaires à ce dernier (Ruisseaux des Mardelles, des Rosettes, du Merlus, Ru de Pigny).

Ce réseau hydrographique appartient au bassin versant de la Marne et doit répondre aux objectifs du SDAGE Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996 dont les trois orientations importantes sont :

- Protéger les personnes et les biens ;
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages ;
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des eaux d'expansion des crues.

Le finage compte plusieurs étangs nés de l'initiative humaine. Il s'agit des étangs du Grand Pignon, de la Grande Folie, de la Charmoye, Prestat, et de l'étang situé au lieu-dit « les Treize Arpents ». Ils se situent le plus souvent sur le plateau forestier.

1.4. Les risques naturels

Selon le Porter à connaissance, le territoire n'est soumis à aucun risque naturel.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Protections réglementaires et inventaires scientifiques régionaux

Une ZNIEFF est un secteur du territoire national pour lequel des experts scientifiques ont identifié des éléments remarquables du patrimoine naturel.

Cet inventaire recense donc les milieux naturels les plus remarquables de la région.

La ZNIEFF n'est pas une protection du milieu naturel, elle donne une information quant à la qualité biologique des sites naturels.

Elle répond à un besoin quant à la sensibilisation, à l'importance des richesses naturelles, à une prise en compte de ces richesses dans l'aménagement du territoire et a pour but de faciliter une politique de conservation, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel.

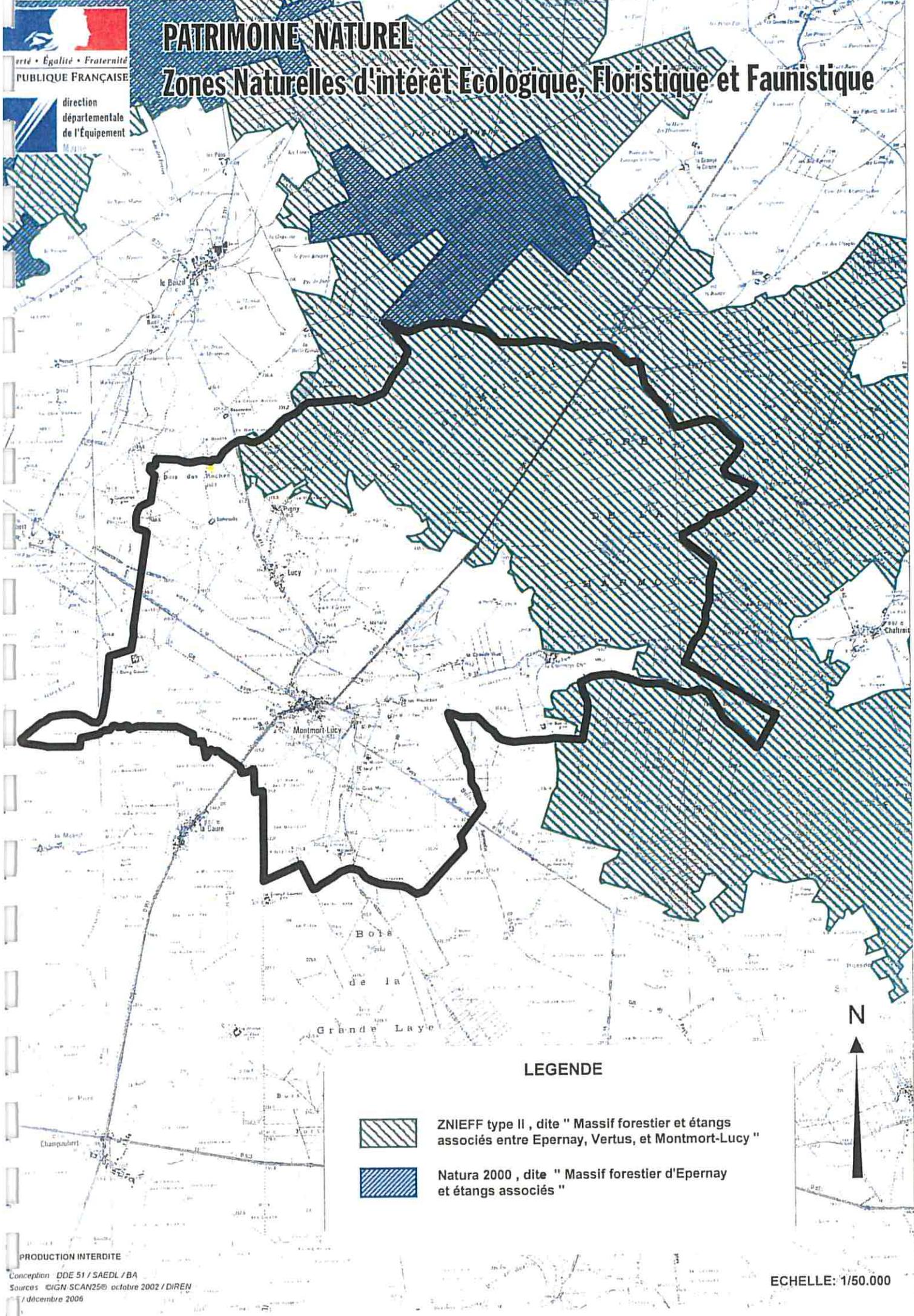
Les ZNIEFF sont classées selon deux niveaux d'intérêt :

- zone de type I, pour les milieux les plus intéressants (espèces rares et menacées),
- zone de type II, plus vastes et repérant les milieux riches de potentialités naturelles.

Une partie des boisements de plateau appartient à la ZNIEFF de type II « Massif forestier et étangs associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy ». Cette ZNIEFF s'étale sur 14 260 hectares, ses limites suivent celle du massif boisé et des étangs les plus importants. Les différents

PATRIMOINE NATUREL

Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique



LEGENDE

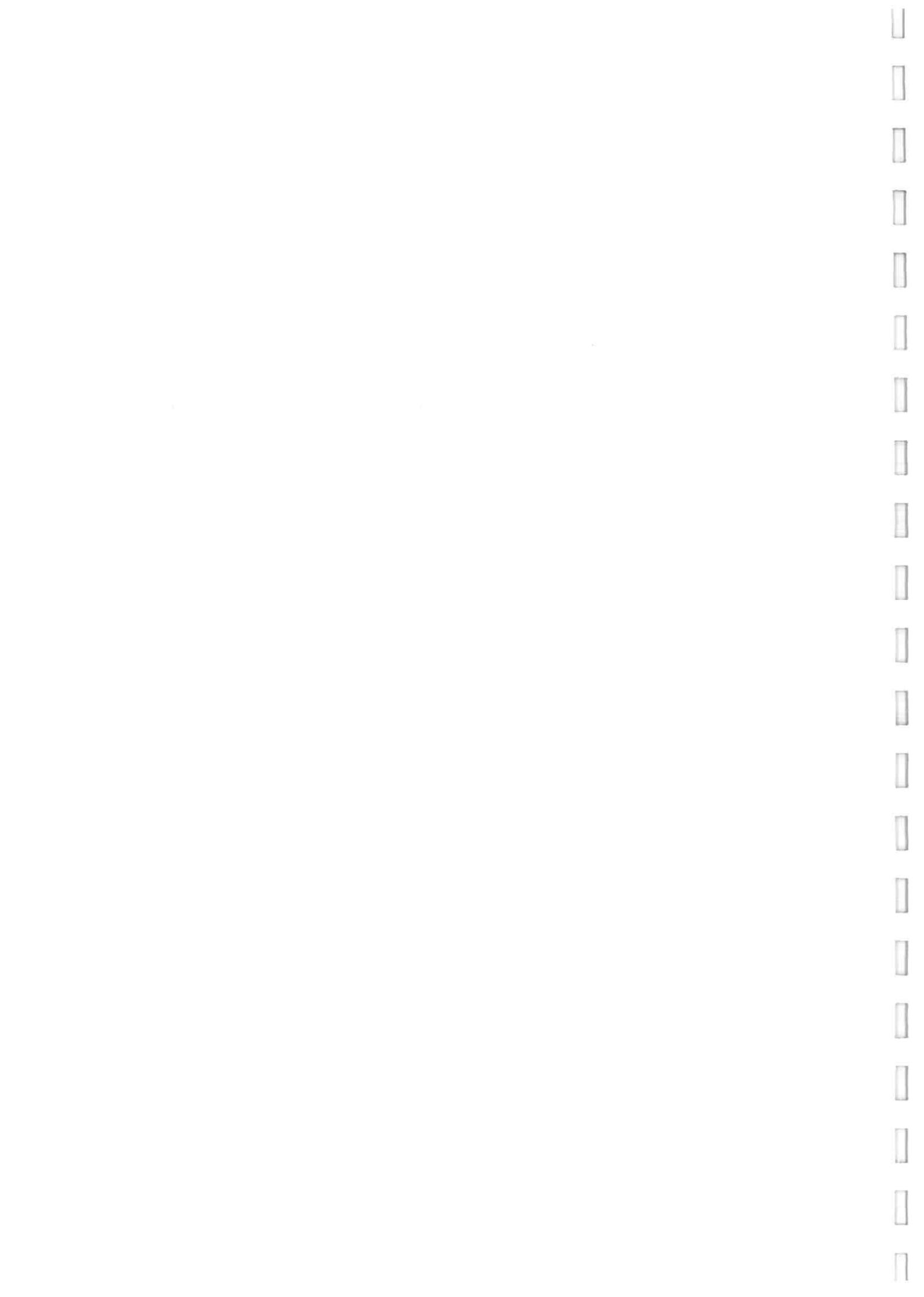


ZNIEFF type II , dite " Massif forestier et étangs associés entre Epernay, Vertus, et Montmort-Lucy "



Natura 2000 , dite " Massif forestier d'Epernay et étangs associés "





groupements forestiers (chênaie-charmaie, hêtraie-chênaie, érablière, aulnaie-frênaie...) émaillés d'étangs et de ruisseaux offrent un cadre propice à la présence d'une faune et d'une flore particulière.

En ce qui concerne la faune ont été répertoriés : 25 espèces de mammifères dont deux remarquables (la Musaraigne aquatique et le Putois); 55 espèces d'oiseaux dont six remarquables (Sarcelle d'été, Fuligule milouin, Pigeon colombin, Phragmite des joncs, Milan noir, Rouge-queue à front blanc), trois espèces de reptiles, 11 espèces d'amphibiens dont quatre remarquables (Salamandre, Rainette arboricole, Triton crêté, Sonneur à vente jaune), deux espèces remarquables d'insectes (Leucorrhine à gros thorax , Lucane cerf-volant).

2.2. Les milieux naturels

La commune présente quatre grands types d'habitat où faune et flore y sont distincts : le village et ses abords, les espaces cultivés, les boisements et les milieux humides.

a) Le village et ses abords

Dans le village et à sa périphérie, la qualité de la flore et de la faune urbaine est liée à deux facteurs :

- La nature et l'architecture des bâtiments,
- L'extension des espaces verts et la diversité de leur flore.

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme et ses bâtiments : Fouine, Lérot, Rouge-Queue noir, Moineau domestique, Corbeau.

Les constructions anciennes favorisent l'installation d'une faune diversifiée. La nature des matériaux utilisés (pierre, brique...) et l'architecture des bâtiments peuvent offrir de nombreuses cavités utilisables par les oiseaux : Mésange bleue, Mésange charbonnière, Etourneau sansonnet, Hirondelle de fenêtre...

Les nombreux espaces verts privés (jardins, petits vergers) autour du bâti accueillent une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson d'Europe, etc.

Malgré les apparences, certaines de ces espèces sont en déclin au niveau régional comme les hirondelles...

Les haies et arbres d'ornement souvent constitués d'essences exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés mis à profit par certains oiseaux peu exigeants : Tourterelle turque, Merle noir, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse. Cependant, cette avifaune ne peut perdurer que si la part des essences locales dans la composition des haies reste dominante pour l'équilibre des chaînes alimentaires. Une trop grande importance des thuyas pourrait conduire à un appauvrissement de la faune locale.

Les animaux les plus sensibles et les plus rares sont les chauves-souris qui peuvent s'installer dans diverses cavités ou combles.

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie du village celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Ecureuil roux, musaraignes, Epervier, Bruant jaune...

Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité épargné par l'intensification agricole.

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges peuvent présenter un intérêt ornithologique en accueillant une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification comme le Rouge-Queue à front blanc. Ces milieux se sont fortement raréfiés suite à l'abandon des cultures familiales pour l'autosuffisance.

b) Les cultures

L'agriculture intensive constitue un habitat très artificialisé pauvre en terme de biodiversité. La flore, hormis les adventices des cultures, n'est plus représentée que sur de rares bordures de chemin ou talus.

Les bordures herbeuses, étroites autour des parcelles et le long des chemins, profitent en général à des espèces banales et résistantes : Plantain majeur, Potentille rampante, Trèfle rampant, Armoise vulgaire ainsi que les graminées sociables : Chiendent, vulpins...

Du fait des méthodes modernes d'agriculture, la faune y trouve des conditions difficiles de survie (manque d'abris et de ressources alimentaire). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bruant proyer.

Le moindre espace « diversificateur » leur est très favorable, comme les talus ou les haies où apparaissent des plantes de friches ou de lisières (Berces, Eupatoire chanvrine, Aigremoine odorante) ainsi que des arbustes (aubépines, sureaux, églantiers...).

Ces espaces restreints où la flore se diversifie sont des refuges pour les insectes. Ces derniers procurent une variété de ressource alimentaire qui est primordiale pour le maintien de certains animaux dans les cultures (bergeronnettes, hérissons, musaraignes...).

On peut y ajouter la présence de plusieurs espèces-proies (rongeurs, passereaux terrestres) dont tirent profit les petits prédateurs : Belette, Renard, Buse variable...

La présence de grandes longueurs de lisières forestières à proximité des cultures peut compenser en partie l'absence de milieux relais au sein des cultures.

c) Les espaces boisés

Les espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de vie pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Ils remplissent aussi des fonctions économiques et on leur attribue de plus en plus des fonctions sociales dans le domaine des loisirs.

Dans la vaste zone boisée, on peut dénombrer une grande variété d'animaux forestiers ou des lisières :

- Insectes et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...),
- Oiseaux (Loriot jaune, Gobemouche gris, Pouillot véloce, rapaces, pics et de nombreux autres passereaux insectivores...),
- Mammifères (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

Sur le plan cynégétique, la concentration des Cerfs dans la Brie est importante. Les populations de Sangliers sont en très forte augmentation occasionnant des dégâts agricoles importants.

Enfin, les boisements constituent un milieu de première importance pour les chauve-souris. Plusieurs espèces trouvent leur gîte dans les arbres creux.

Enjeu :

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements et leurs lisières pour leur intérêt écologique et paysager qui participent à l'intérêt global du territoire.

d) Les milieux humides et aquatiques

Les **cours d'eau** sont accompagnés, d'un boisement de rive assez bien développé. Ce dernier est constitué principalement d'Aulnes glutineux, de Saules, de Frênes, et d'essences arbustives diverses. Il contribue à stabiliser les berges. Le Surmelin est bordé par des prés non pâturés et des peupleraies.

Contrairement aux cultures, les prés et le réseau de buissons d'épines qui lui sont parfois associés, permettent la reproduction spécifique de plusieurs espèces d'oiseaux et le développement de nombreux insectes qui sont à la base du régime alimentaire d'oiseaux insectivores typiques de ces milieux comme le Tarier pâtre, ou encore, en bordure de bois des oiseaux arboricoles comme le Pinson des arbres...

En plus de la Taupe et des petits rongeurs (Campagnol des champs, Campagnol terrestre) souvent moins exigeants, d'autres petits mammifères (insectivores ou prédateurs de petits rongeurs) peuvent fréquenter les prés : les Musaraignes, le Hérisson, la Belette et plusieurs espèces de chauves-souris. Ces dernières subissent d'ailleurs, en France, une forte régression due en grande partie à la banalisation de l'espace rural, voire à la disparition des zones habituelles de chasse notamment constituées par les prairies à forte diversité botanique.

Dans la région, **les étangs**, quelle que soit leur surface, ont toujours une origine anthropique. L'intérêt biologique des étangs est lié à leur surface, à leur profil, à leur profondeur, à la surface occupée par les formations végétales aquatiques et semi-aquatiques et aux milieux environnants. Ils peuvent cumuler généralement plusieurs facteurs positifs et favorables à la faune et à la flore : plan d'eau important, profondeur favorable à une bonne productivité biologique, transition douce entre le plan d'eau et les cultures par la présence d'une large ceinture de phragmites et buissons d'épines, milieu environnant diversifié : pâtures, bois et forêts.

Autour des étangs, les groupements végétaux s'ordonnent la plupart du temps en ceintures concentriques qui rassemblent chacune des plantes adaptées à un certain recouvrement par l'eau et/ou à un rythme saisonnier de submersion (roselière, scirpaie, caricaie, plantes flottantes).

En queue des étangs anciens, on peut trouver une zone arborescente du type Aulnaie ou Peupleraie à grandes herbes avec la Lysimaque commune, la Reine-des-prés, l'Eupatoire chanvrine, le Cirse des marais, le Gaillet des marais ... où s'intercale une saulaie basse à Saules cendrés et Saules des vanniers.

Une faune riche et diversifiée y trouve des zones de reproduction, d'alimentation ou de refuge. L'entomofaune liée aux étangs est importante avec une très grande diversité d'espèces. Les libellules présentent en particulier un grand nombre d'espèces intéressantes.

D'autres espèces animales insectivores (oiseaux, chauve-souris) trouvent dans les étangs des zones d'alimentation importantes, soit de manière permanente, soit pendant les périodes au climat défavorable.

Les amphibiens restent liés aux milieux aquatiques pour leur reproduction. C'est pourquoi les étangs constituent un milieu de prédilection pour ce groupe. Les effectifs y sont importants et constituent des réservoirs de population. C'est le cas pour la Grenouille verte, la Grenouille rousse et le Crapaud commun.

Les reptiles sont également présents avec notamment la Couleuvre à collier qui y trouve, avec les amphibiens, la base de son alimentation et présente des concentrations importantes dans certains étangs.

Si une discrète fréquentation humaine l'autorise, c'est avec l'avifaune que l'intérêt des étangs se manifeste avec le plus d'acuité. Les petits étangs isolés accueillent généralement deux grands groupes les oiseaux nicheurs et les oiseaux de passage. Plusieurs espèces sont liées aux roselières pour leur reproduction comme les fauvettes aquatiques (Rousserolles, Phragmites, Locustelles), la Poule d'eau, voire localement, le Râle d'eau. D'autres espèces s'alimentent et nichent dans les zones d'eau libre comme les grèbes et différents anatidés (Canard souchet, Canard colvert...).

Par ailleurs, un certain nombre d'autres espèces nichent dans les alentours des étangs (boisements contigus ...) et trouvent une part importante de leur alimentation sur l'étang. C'est le cas du Héron cendré, des Milans noirs et royaux, des hirondelles (zone d'alimentation et de dortoir), du Martin-pêcheur d'Europe...

D'autres espèces non nicheuses trouvent dans les étangs des relais migratoires leur permettant de se nourrir au cours de leur déplacement.

La quasi-totalité des espèces de petits passereaux insectivores utilisent la richesse en insectes des étangs pour se nourrir au cours de leur migration.

Les espèces les plus représentatives des petits étangs isolés des grandes voies de migration sont certains limicoles comme le Chevalier guignette ainsi que les Mouettes rieuses, les Sarcelles d'été et d'hiver, les Foulques ... mais la proximité du réservoir Marne permet ici l'accueil de nombreuses autres espèces.

La faune mammalienne des étangs présente aussi un grand intérêt : elle comprend le Putois et plusieurs espèces de chauve-souris qui viennent se nourrir à partir des multiples insectes présents ; certaines espèces étant inféodées à la présence de l'eau comme le Vespertilion de Daubenton. Le Chat sauvage fréquente également les étangs lorsque ceux-ci sont proches des zones forestières.

3. Le paysage

Le paysage est un atout majeur pour la qualité de vie et pour l'image même de la commune. Sa préservation représente un enjeu pour la conservation d'un cadre de vie agréable, et peut se traduire aussi à long terme, par des retombées économiques (maintien de la population en place, attrait de nouvelles populations...), touristiques et bien sûr environnementales.

3.1. Les unités paysagères

Le territoire de Montmort-Lucy se localise à la jonction des unités paysagères de la Brie Champenoise et de la Brie Forestière toutes deux séparées par la vallée du Surmelin.

Au Nord du territoire, le paysage de **Brie forestière**, appelée localement Brie des étangs se caractérise par la présence massive de boisements ponctués d'étangs relevant tous deux d'initiatives humaines.

Au Sud, le paysage de la **Brie champenoise** se définit lui par une alternance de grandes cultures et d'espaces boisés.

(Source : Atlas des paysages de la région Champagne-Ardenne)

Localement, quatre types d'unités paysagères sont identifiables :

- le paysage urbanisé,
- le paysage de vallée alluviale,
- le paysage de Brie forestière,
- le paysage de Brie champenoise.

3.1.1. Le paysage urbanisé

Sur le territoire communal, l'habitat est très dispersé, on recense ainsi :

- Le village de Montmort-Lucy et les hameaux de Pigny et de Lucy,
- De nombreux écarts (la Chaude Rue, les rouleaux, Méhart, le Gros Moulin...),
- Des fermes isolées (Boulemouche, le Bas le Roi, le Moulin Neuf, l'Etang Claudin...),
- Deux châteaux retirés que sont la Charmoye et les Castaignes.

Les écarts et les hameaux sont en majorité situés dans la Brie Forestière et notamment au niveau du versant Est de la vallée du Surmelin. Ils sont composés d'un bâti très lâche présentant de nombreux cônes de vue sur la vallée.

L'ensemble s'intègre le plus souvent dans un écrin végétal relativement développé produisant une transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé. Les toitures créent une surface de couleur parallèle au relief visible de très loin.



Le village situé à flanc de coteau forme une succession de verticales constituées de bâtiments plus ou moins encaissés ou en hauteur. Le centre du village offre un paysage très minéral caractéristique des villages ruraux anciens.

Les monuments, comme l'église Saint-Pierre et le Château, marquent le paysage urbain par leur volume et leur hauteur. Ils constituent des points de repère important dans la perception globale du paysage urbain.



Les fermes et châteaux isolés se localisent le plus souvent au centre de vastes clairières agricoles où les horizons sont fermés par la forêt. Certains écarts sont tellement isolés qu'ils ne sont pas visibles des principaux axes de desserte.



3.1.2. La vallée du Surmelin

Cette unité paysagère correspond au lit majeur du Surmelin qui s'accompagne de prés humides.

Très verdoyantes, la vallée et ses zones inondables présente un paysage fermé composé de clairières, cloisonné par des rideaux d'arbres. De nombreux boqueteaux ponctuent l'espace.

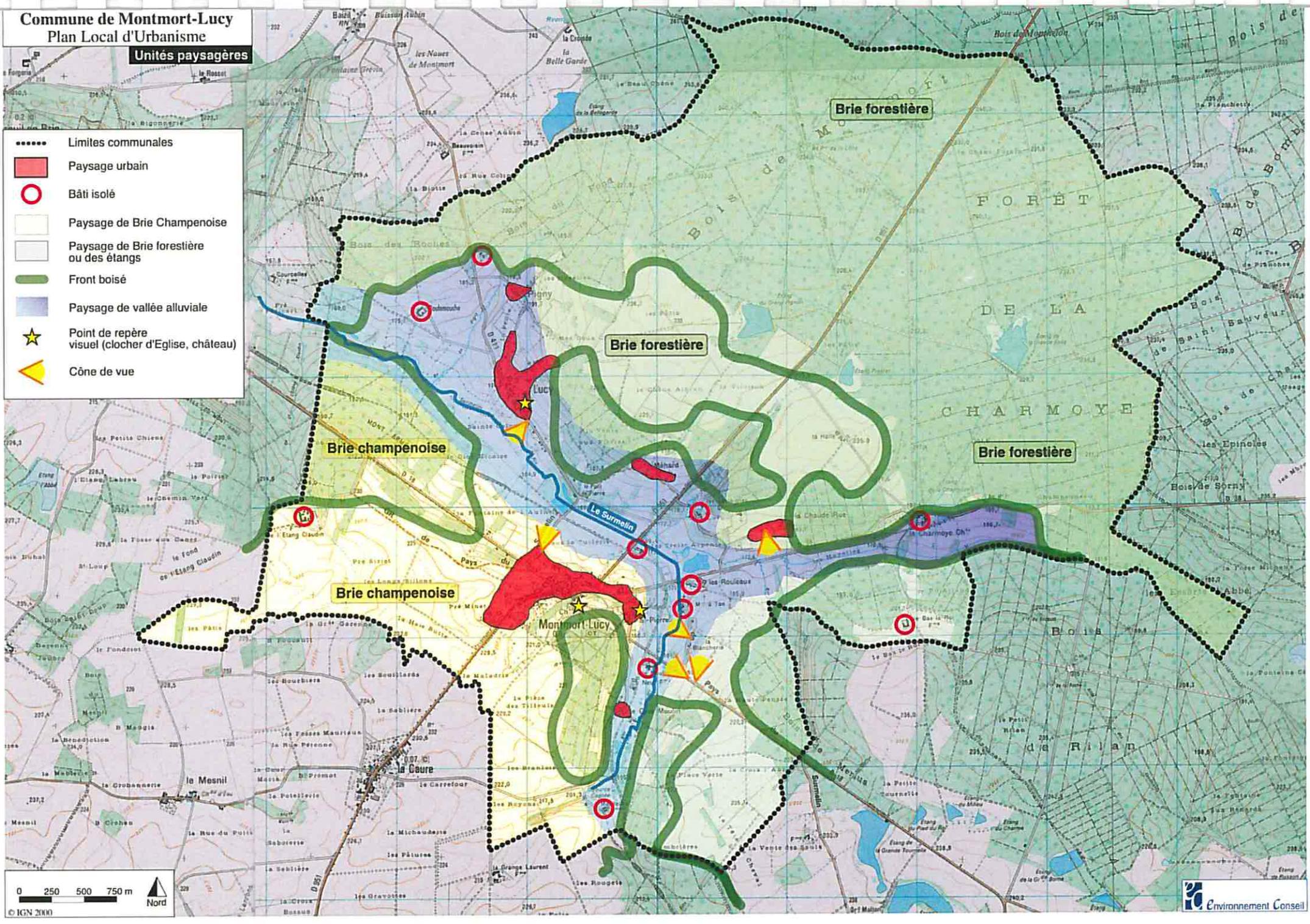


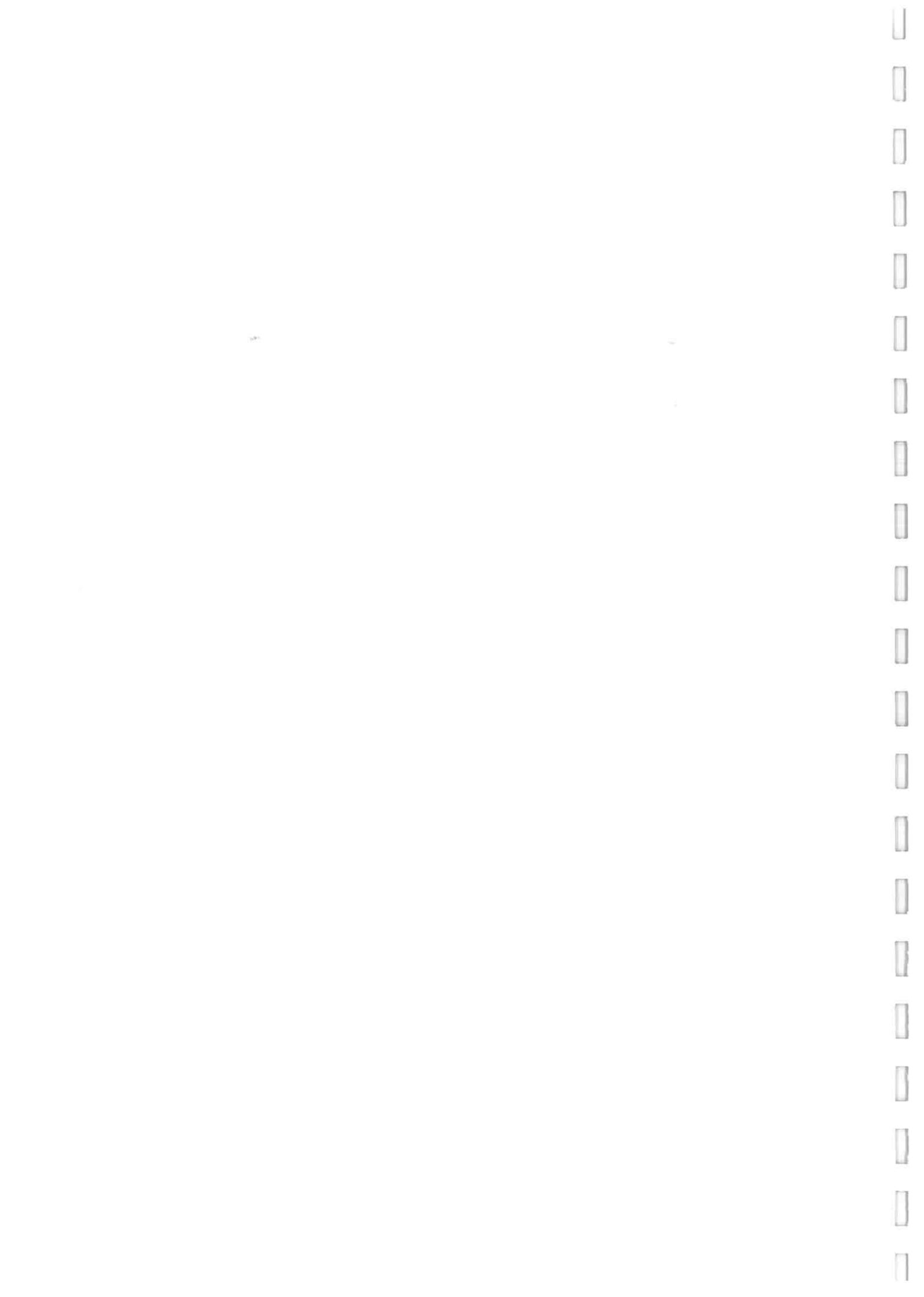
Une végétation spécifique constituée de saules, d'aulnes, de bouleaux et de peupliers se retrouve le long du Surmelin. Ce cordon boisé représente une richesse visuelle et qualitative à préserver.

Commune de Montmort-Lucy Plan Local d'Urbanisme

Unités paysagères

- Limites communales
- Paysage urbain
- Bâti isolé
- Paysage de Brie Champenoise
- Paysage de Brie forestière ou des étangs
- Front boisé
- Paysage de vallée alluviale
- Point de repère visuel (clocher d'Eglise, château)
- Cône de vue





3.1.3. Les paysages de Brie champenoise

La Brie Champenoise, où des grands paysages céréaliers dominent, était historiquement abondamment boisée. Aujourd'hui, le plateau est essentiellement consacré à la grande culture (céréales et oléagineux) même si on retrouve çà et là quelques parcelles consacrées à la pâture.

Les paysages ouverts offrent de larges horizons pouvant toutefois être barrés par des lisières forestières.

Par le type de cultures, le paysage varie au gré des saisons et de l'occupation du sol (céréales, labours...).



3.1.4. Le paysage de Brie forestière

Le paysage de Brie forestière est composé de trois éléments : les forêts, les étangs et les clairières agricoles, offrant des approches visuelles distinctes.

Les forêts présentent des paysages fermés. Elles proposent souvent en hiver des vues pénétrantes dans le massif, au printemps et en été des voûtes végétales et fenêtres de lisières tamisent la lumière.

Les vastes clairières incluses dans l'espace forestier étaient jusqu'aux années 1970-1980, utilisées pour l'élevage. Depuis peu leur exploitation évolue vers la production des grandes cultures céréalières. Elles proposent toujours un horizon fermé par la forêt.

Les étangs sont le plus souvent en lisière de bois ou bien enclavés dans la forêt. Ils sont des points de lumière important dans l'ambiance parfois sombre des boisements denses.



3.2. Les sensibilités paysagères

Les coteaux et la vallée du Surmelin sont des éléments paysagers sensibles car ils offrent des perceptions lointaines où chaque élément doit être intégré afin de ne pas dénaturer la vue d'ensemble.

4. L'urbanisme et l'architecture

4.1. La forme urbaine

Le village de Montmort est un village regroupé où il n'existe pas d'organisation précise de la trame viaire. La déclivité des rues et leur agencement réduisent encore plus la lisibilité de la trame. La liaison des éléments bâtis est très resserrée dans le centre ce qui aboutit à un ensemble très homogène. L'église se trouve aux limites du centre bâti.

Les extensions se sont développées le long des RD 951 et 18, vers le plateau pour l'une, vers la vallée pour l'autre.

Les hameaux sont principalement organisés le long d'une rue principale suivant une forme allongée.

Les fermes isolées se définissent le plus souvent par des bâtiments séparés, agencés autour de grandes cours.

4.2. Les caractéristiques architecturales

4.2.1. Le bâti ancien

Deux grands éléments ressortent dans l'architecture rurale de Montmort et de ses écarts : la brique et la pierre meulière. Ces deux matériaux sont issus des substrats géologiques et sédimentaires présents sur le territoire et à proximité.

La brique est fréquemment associée à d'autres matériaux tels que la craie, la pierre de roche, la silex. Ces associations brique-pierre apparaissent sous forme de nervures en pierre de taille ou en brique situées aux endroits sensibles tels que chaînes d'angle, piédroits des baies, bandeaux horizontaux, corniches, ou frise dentelée en brique marquant la transition entre la façade et le toit.

Les nervures en briques sont typiques de la Brie. Elle est utilisée comme élément porteur ou pour assurer la cohésion d'une maçonnerie édifiée en matériaux relativement fragiles.



La Brie champenoise est le domaine de la meulière. Celle-ci est exploitée dans des carrières, mais elle fut également récupérée dans les champs par les cultivateurs.

Les moellons de toutes dimensions et de toutes formes sont liés parfois à la terre grasse ou au mortier de chaux, mais le plus souvent, et ce de façon plus récente, au plâtre.

C'est aussi un mortier de plâtre qui revêt le parement extérieur des murs, soit en enduit lisse teinté au lait de chaux de couleur ocre-jaune, soit en enduit « à pierre vue », à joint beurrés. Très souvent, le soubassement des murs, sur environ un mètre de hauteur, est efficacement protégé contre l'humidité par un ciment de tuilot, mélange de chaux et de tuile ou de brique pilée.



Les toitures présentent de fortes pentes d'environ 45° et plus, ce qui convient particulièrement au système de recouvrement en tuile plate. Le plus souvent, elles se composent de deux versants.

On retrouve également de nombreuses toitures en ardoise.

La tuile mécanique plus récente (milieu 19^{ème}) est maintenant présente de manière très récurrente.



Les portes charretières en berceau sont monumentales. Elles sont souvent surmontées d'une petite toiture pentue recouvertes de tuiles plates.

(Sources : « *Champagne-Ardenne, l'architecture rurale française* », C. ROYER, 2001, « *L'architecture traditionnelle de la Marne* », CAUE de la Marne, 1980)

4.2.2. Le bâti récent

Malgré quelques exceptions, les constructions récentes édifiées sous la forme de lotissements ou disséminées dans les différents hameaux présentent un aspect différent des maisons les plus anciennes. Les constructions sont plus basses, plus larges et implantées au centre de la parcelle. La diversité de matériaux et des formes est plus répandue.

Les constructions sont, de plus, généralement accompagnées d'espaces verts limitant leur visibilité depuis la rue. L'espace apparaît ainsi plus fermé que dans le centre ancien.

Les toits sont en tuiles mécaniques et les murs enduits. La hauteur des maisons correspond généralement à un rez-de-chaussée+comble.

L'enjeu en termes de bâti et de morphologie urbaine est d'assurer une certaine continuité et cohérence entre les différents quartiers et de préserver l'aspect du bâti ancien, témoin d'un style bien particulier.

5. Le patrimoine

5.1. Le patrimoine architectural

5.1.1. Le château

Cet édifice en brique à parement de pierre est inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1964.

Les éléments annexes (terrasse, parc, fossé, mur de soutènement, jardin potager) ainsi que le décor intérieur ont été classés monument historique le 4 octobre 2001.

Le village de Montmort se trouve en Brie des Etangs, dans la vallée du Surléon, et à proximité du célèbre vignoble champenois.

Au Moyen Âge son ancienne forteresse fut successivement habitée par de nombreux seigneurs. Le premier dont on ait connaissance, par une charte des Comtes de Champagne, est Germond de Montmort en 1042. La famille de Hangest en prend possession en 1394. Elle en assure la reconstruction, terminée en 1577, tout en lui conservant son aspect féodal.

Pierre de Rémond de Montmort en fait l'acquisition en 1704; il est célèbre par son « Essay d'analyse sur les jeux de hasard » et depuis lors ses descendants y résident.

Le château Renaissance, entouré de son parc et de son jardin potager qu'il domine, est un très beau spécimen de l'architecture du XVI^e siècle.

Il est situé sur une plateforme de 14 mètres de hauteur, c'est un imposant carré de briques couvert d'ardoises et flanqué de quatre grosses tours.

On y accède de la cour par une rampe pour les chevaux, et de la terrasse par un pont-levis surplombant le fossé.



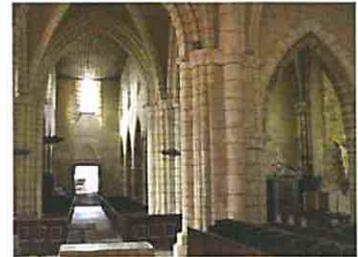
5.1.2. L'église Saint-Pierre Saint-Paul

L'église Saint-Pierre Saint-Paul de Montmort est classée parmi les monuments historiques depuis 1846. Elle se distingue par son architecture, ses vitraux et son mobilier. Elle date de la première moitié du XII^e siècle et de la fin du XV^e siècle, début XVI^e siècle. Elle est édifiée en meulière et pierre de taille et couverte de tuiles plates et d'ardoise.



La nef romane est de la fin du IX^{ème} siècle. Ses piliers sont en pierre meulière, la pierre du pays. Le premier transept est gothique du début du XIII^{ème} siècle.

L'édifice fut agrandi à la fin du XV^e siècle ou au début du XVI^e siècle. L'ancien chœur détruit fut remplacé par le chœur polygonal actuel.



Les vitraux sont pour la plupart du XVI^e siècle. Ils subirent au cours des âges différentes restaurations. Le vitrail situé dans le transept nord a été offert par la corporation des verriers et des ouvriers du fer, deux industries pratiquées à Montmort au Moyen Âge. Un panneau représente le diacre Saint Laurent reconnaissable à son grill, l'instrument de son supplice. Les autres panneaux représentent la vie de Saint Nicolas.



Dans le mur de droite du sanctuaire s'ouvre un enfeu, ancien tombeau des Seigneurs de Montmort.

Est à remarquer la chaire à prêcher, chef d'œuvre de la Régence flamande, le maître-autel en marbre et l'autel en chêne dédié à Saint Pierre, tous deux du XVIII^e siècle.

Les stalles du chœur proviennent du monastère des Cordeliers de Châlons (1793).



La statue moderne de la Vierge est l'œuvre du sculpteur valenciennois Fagel. On n'oubliera pas de citer le superbe Christ en croix en bois du XV^e siècle retrouvé en 1970 dans les combles de l'église.

5.1.3. L'ancienne abbaye de la Charmoye (Charmeia - Cîteaux)

(sources : archives départementales de la Marne)

Quatre grandes abbayes appartenant au diocèse de Troyes se sont partagées l'influence religieuse sur les Marais de Saint-Gond avec beaucoup de droits en commun :

- Abbaye de Saint –Gond (commune d'Oyes)
- Abbaye d'Andecy (commune de Bayes)
- Abbaye du Reclus (commune du Talus-Saint-Prix)
- Abbaye de la Charmoye

Elle fut fondée en 1167 par Henry 1^{er} le Libéral comte de Champagne et des moines cisterciens.

Comme il était d'usage dans la règle cistercienne, les frères s'installèrent dans le fond d'une vallée arrosée par le ru Moret, dans une clairière qu'ils défrichèrent pour y construire l'abbaye.

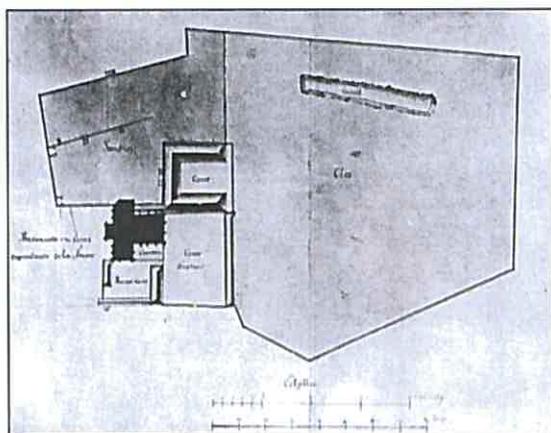
La charte de fondation, dont l'original a disparu, indique que le comte de Troyes donna le terrain et dota le nouveau monastère des fermes du Jard et de Bétin achetées à l'abbaye du Reclus, elle-même fille de Vauclair, ainsi que de plusieurs autres biens acquis auprès de la collégiale Saint-Martin d'Épernay. Henri 1^{er} concédait également à la Charmoye un droit d'usage dans sa forêt de Wassy.

En 1200, l'abbaye de la Charmoye dispose rapidement d'un riche patrimoine dispersé entre Vertus et Épernay à savoir divers bois, plusieurs pièces de terres et de vignes, des prés, des maisons, des moulins ainsi que des granges d'exploitation

Les renseignements manquent pour connaître l'histoire de l'abbaye dans les siècles qui suivirent. Le monastère ainsi que sa maison de Vertus furent sérieusement endommagés au cours des guerres de Religion, période qui est sans doute à l'origine de la crise des vocations dans le couvent champenois puisque les frères n'étaient plus que cinq en 1615 et six en 1736.

Le 14 décembre 1790, une estimation des biens de l'abbaye était dressée en vue de leur vente, laquelle eut lieu entre le 4 février et le 20 mai 1791.

Il ne reste aujourd'hui de l'ensemble abbatial qu'une partie du bâtiment conventuel érigé dans la seconde moitié du 18^{ème} siècle puisque l'abbatiale et le groupe monastique furent détruits après leur vente. Seul un plan dressé en 1790 nous restitue l'allure générale du site de la Charmoye ainsi que les dimensions de l'église qui mesurait 74 mètres de long, 54 mètres de large au transept et 17,50 mètres de haut. La nef avait quatre travées et le chevet était plat comme il était d'usage dans l'architecture cistercienne du XII^e siècle.



Plan de la Charmoye réalisé en 1790 par Nicolas-Joseph Le Louvier à l'occasion de la vente des biens de l'abbaye.



Etat actuel

5.1.4. Autres

Sur le territoire communal, se trouvent quelques éléments remarquables mentionnés dans l'Inventaire général après enquête en 1993 et 1995. Il s'agit de :

- L'église paroissiale Saint-Colombe localisée à Lucy datant des mêmes époques construction que l'église de Montmort,
- La Mairie - Ecole de Montmort édifée au milieu du XIX^e siècle. Le corps principal avec pignon sur rue d'influence néoclassique est en pierre de taille,
- Le prieuré de Bénédictins Notre-Dame localisé 5 rue Chausse Coq à Montmort construit au milieu du XII^e siècle (ci-contre). Il en subsiste l'église transformée en gendarmerie au XIX^e siècle puis en habitation aujourd'hui (sur deux niveaux dans le cœur gothique) et en remise (pour la nef romane),
- Une maison située 8 place du Général de Gaulle (ci-contre) à Montmort datant du 16^{ème} et remaniée au 19^{ème}. Elle est représentative de l'architecture du canton avec sa façade sur rue dont les baies sont encadrées de brique.

5.2. Le patrimoine archéologique

En application de la loi du 27 septembre 1941 validée, réglementant, en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Champagne-Ardenne soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait

passible des peines prévues aux articles L332-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n°80-532 du 18 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

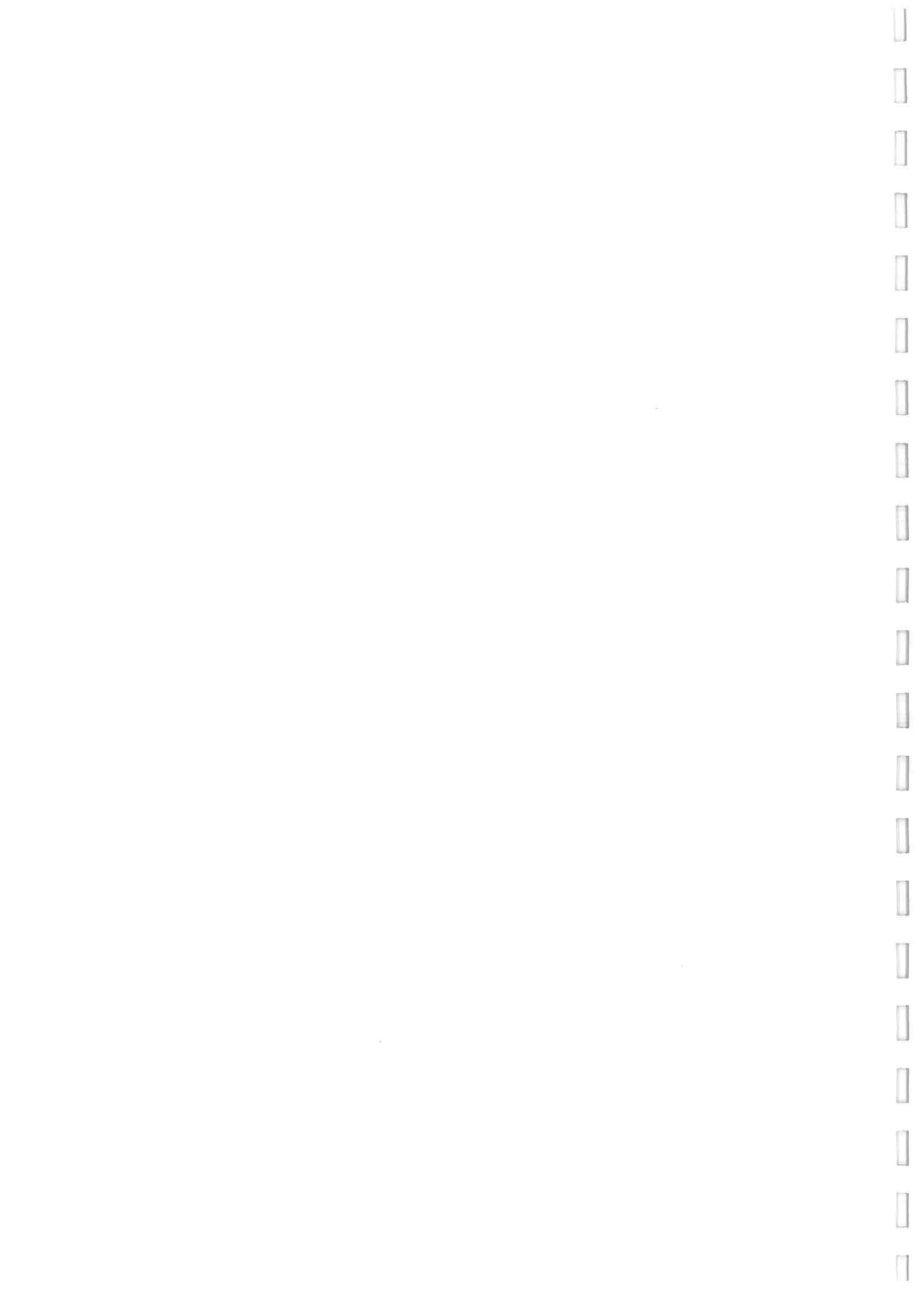
En application de la loi du 17 janvier 2001, relative à l'archéologie préventive, modifiée par le décret n°2000-89 du 16 janvier 2002 et par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 concernant l'archéologie préventive, tous les dossiers d'autorisation de lotissements, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme et les travaux et ouvrages précédés d'une étude d'impact doivent faire l'objet d'une instruction par la DRAC.

En outre, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à **la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)** au titre du décret R. 111-3-2 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, seront également communiqués pour avis à la DRAC, les dossiers concernant les projets soumis à étude d'impact et/ou enquête publique (remembrements, routes, installations classées...)

Il convient de rappeler, également, les lois et décrets suivants :

- Loi du 15 juillet 1980 (articles 322.1 et 322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les malveillances,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 et décret d'application n°91-787 du 19 août 1991 relatifs à l'utilisation des détecteurs de métaux,
- Loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, mise à jour par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003.





Liberté - Égalité - Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montm

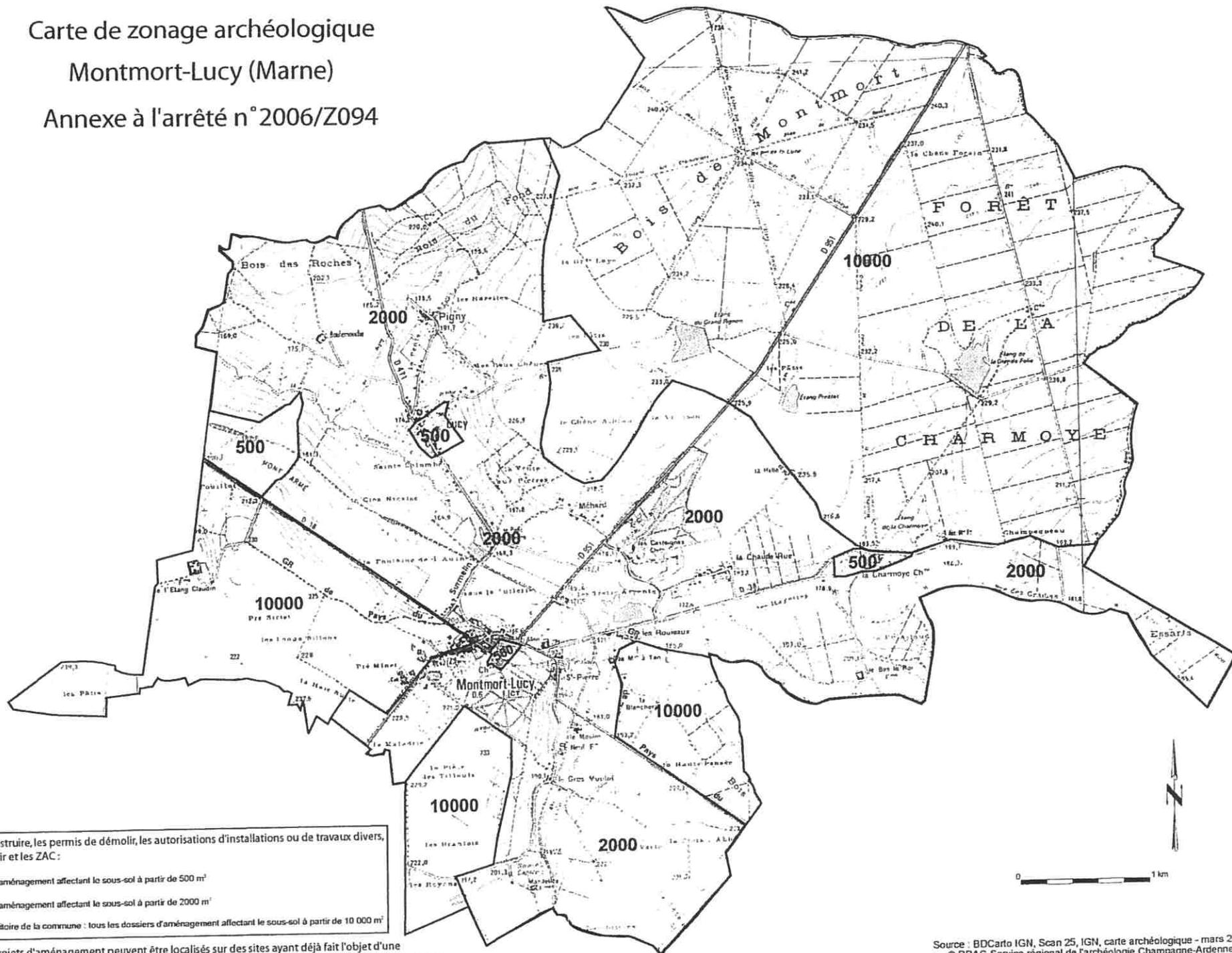
Culture

Communication

Carte de zonage archéologique

Montmort-Lucy (Marne)

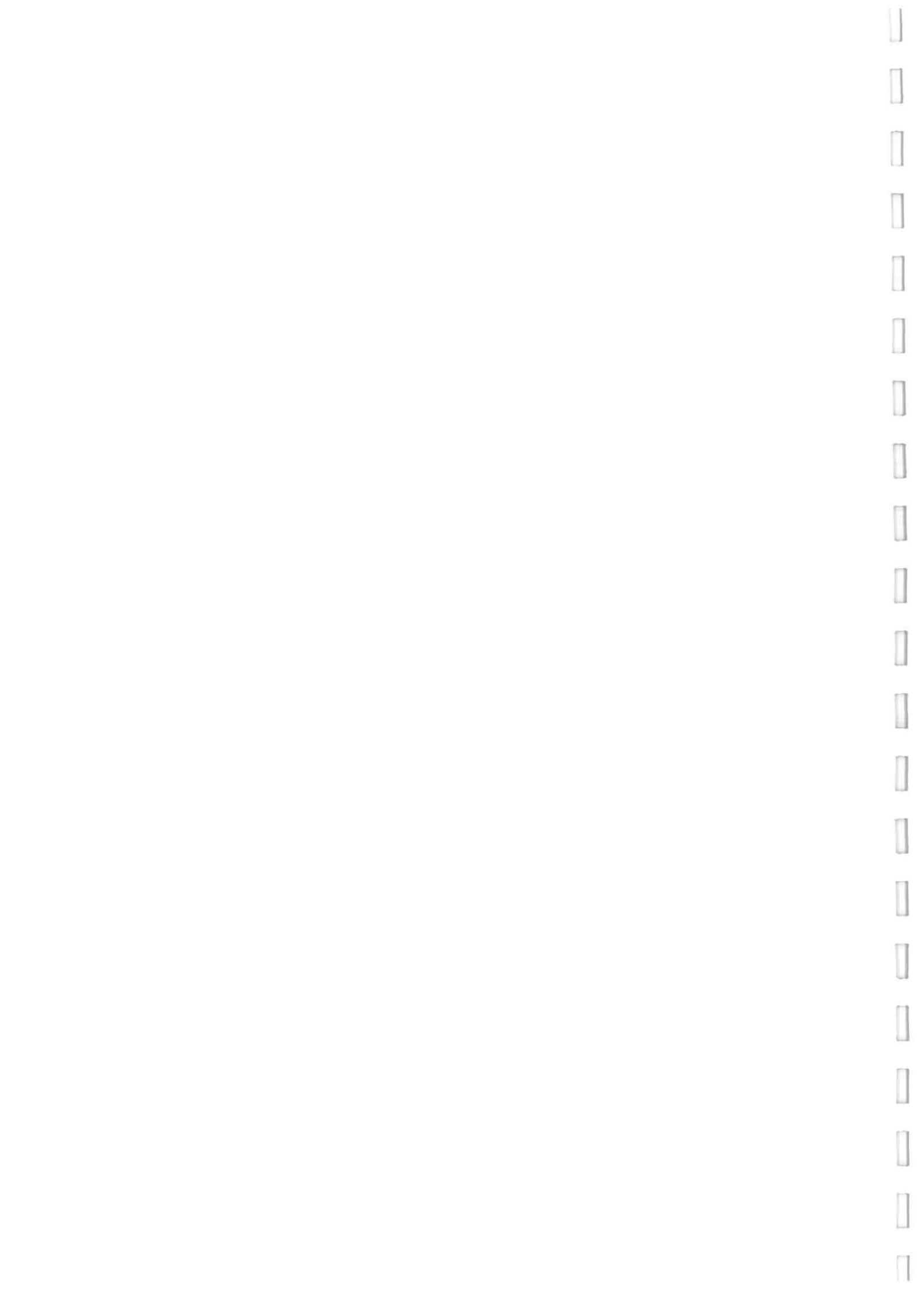
Annexe à l'arrêté n° 2006/Z094



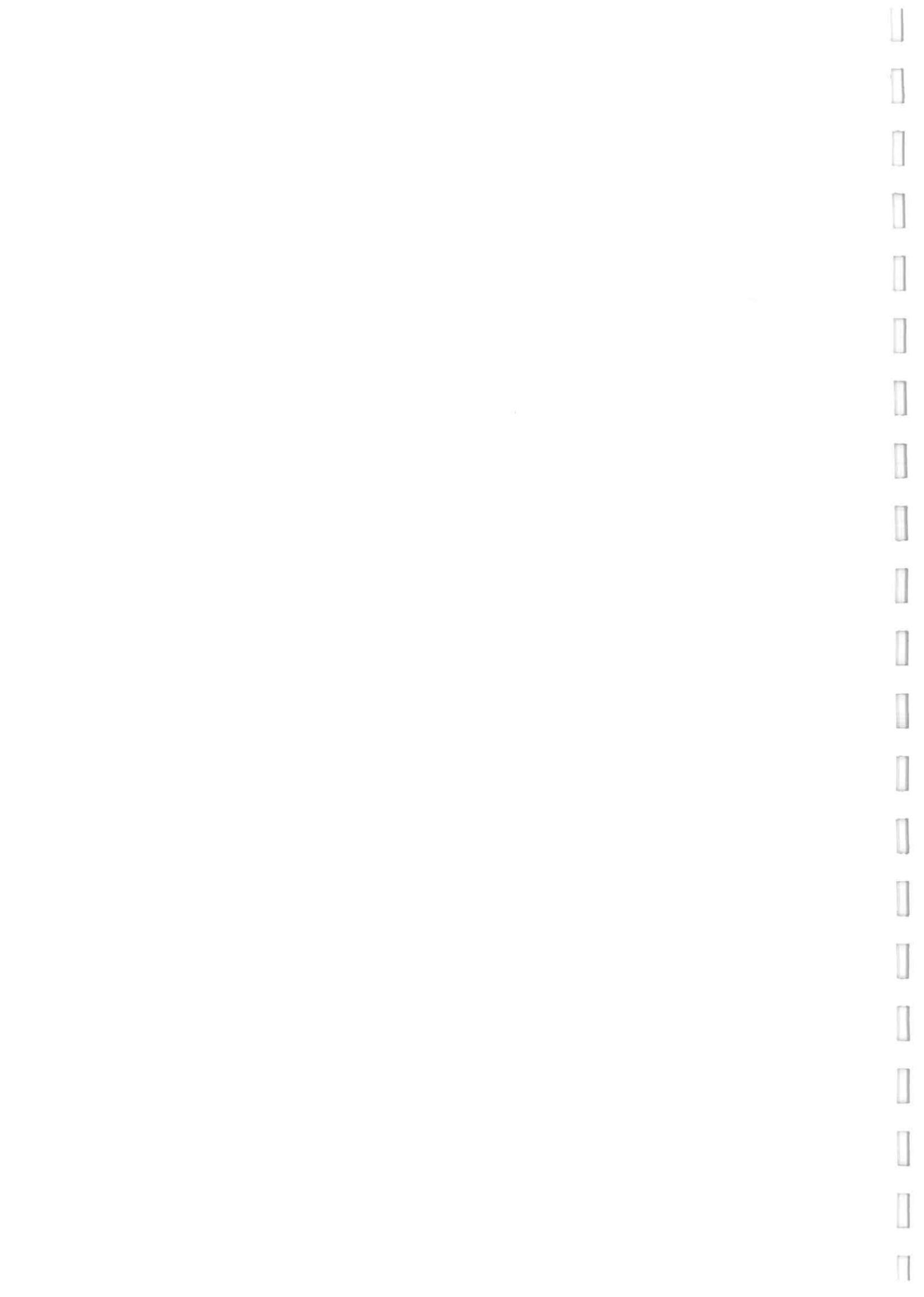
Pour les permis de construire, les permis de démolir, les autorisations d'installations ou de travaux divers, les autorisations de lotir et les ZAC :

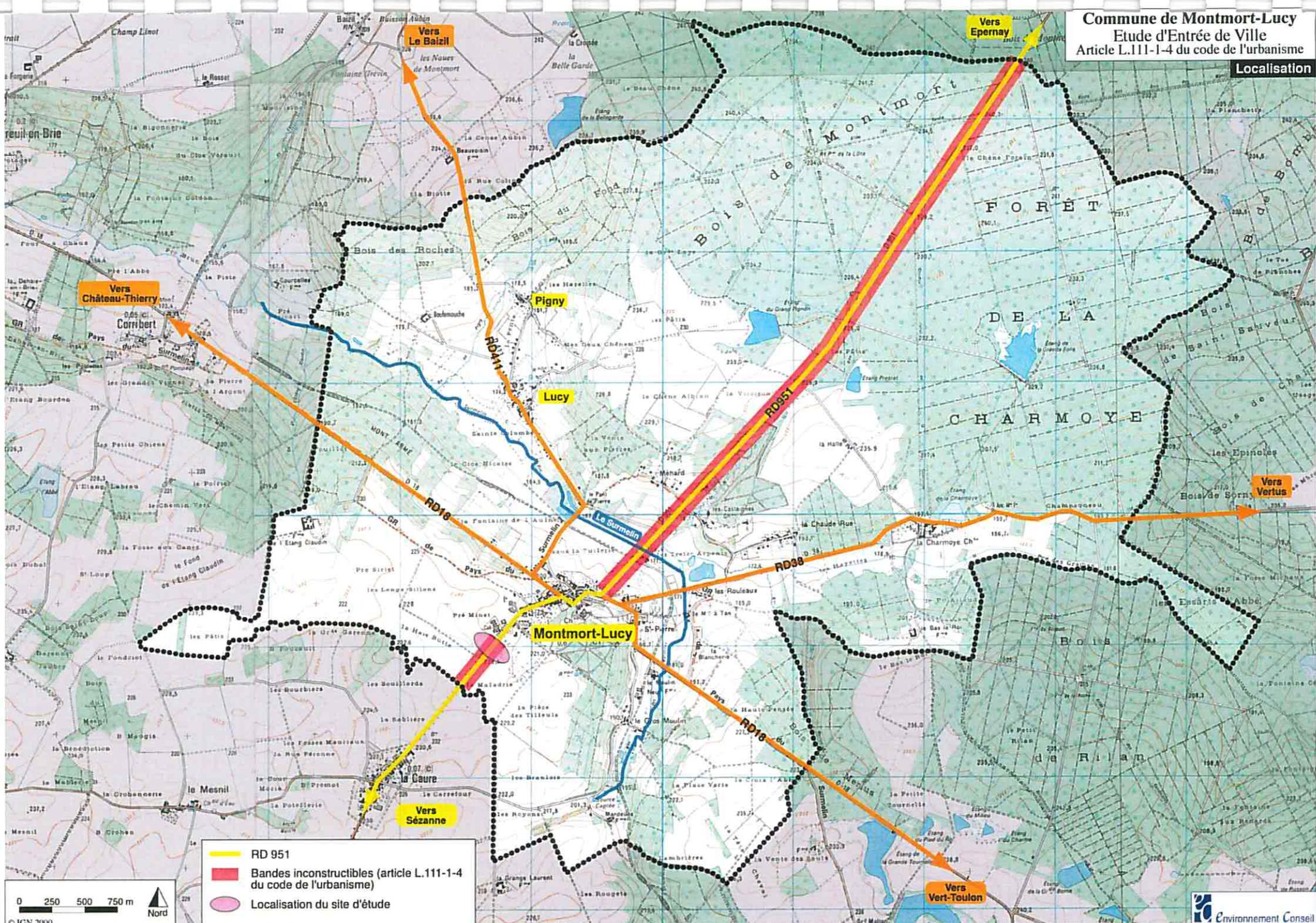
- 500** Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 500 m²
- 2000** Tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 2000 m²
- 10 000** Pour le reste du territoire de la commune : tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol à partir de 10 000 m²

Important : Certains projets d'aménagement peuvent être localisés sur des sites ayant déjà fait l'objet d'une ou plusieurs intervention(s). Ils devront néanmoins être transmis au Service régional de l'archéologie pour instruction.



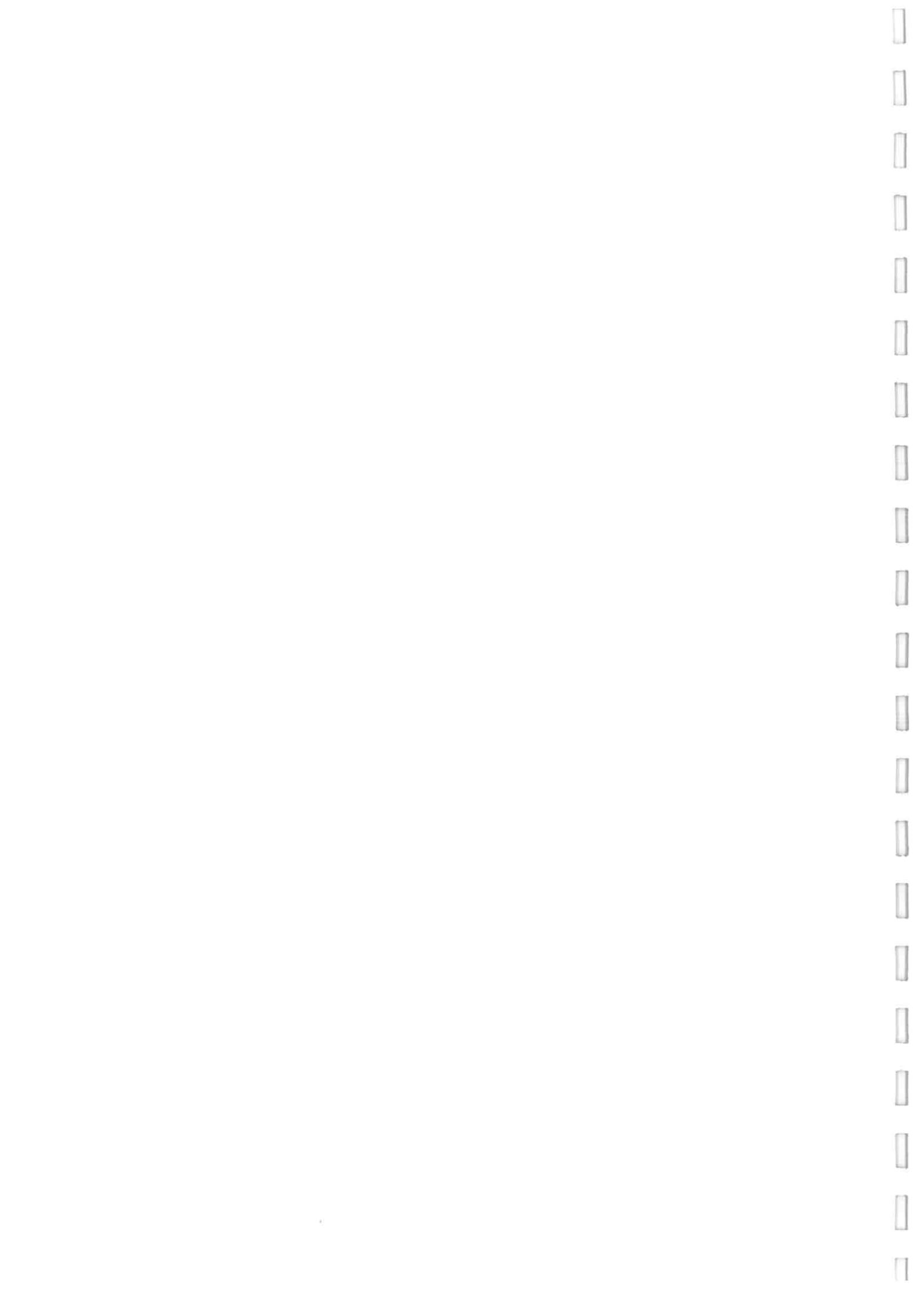
TROISIEME PARTIE : ETUDE D'ENTREE DE VILLE





- RD 951
- Bandes inconstructibles (article L.111-1-4 du code de l'urbanisme)
- Localisation du site d'étude

0 250 500 750 m
Nord
© IGN 2000



1. Introduction

La commune de Montmort-Lucy souhaite accueillir de nouvelles activités et de nouveaux habitants sur son territoire. A ce titre, la commune envisage l'urbanisation du secteur d'entrée de ville Sud-Ouest localisé le long de la RD 951.

Toutefois, cette zone est soumise à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dit « Amendement Dupont », concernant les entrées de ville).

En effet, comme le rappelle le Porter-à-Connaissance fourni par l'Etat, **la route départementale 951**, qui traverse le territoire communal du Sud-Ouest au Nord-Est, **fait partie du réseau routier marnais classé à grande circulation**. Par conséquent, en application de l'article L. 111-1-4, les terrains qui jouxtent la RD 951 à Montmort-Lucy sont donc frappés d'une bande inconstructible de 75 mètres mesurés à partir de l'axe central de la voie.

Ici, dans le cadre du PLU, des dispositions particulières sont définies, comme cela est prévu au dernier alinéa de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, afin de promouvoir la qualité architecturale, l'intégration des constructions et la prise en compte des nuisances dans les secteurs à urbaniser en bordure de cette voie classée à grande circulation.

Article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes. »

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de l'urbanisme et des paysages.

Ainsi, afin de lever la bande d'inconstructibilité, la commune a réalisé une étude particulière justifiant la prise en compte de la sécurité routière, des nuisances, de l'architecture, du paysage et de l'urbanisme.

Cette étude d'Entrée de Ville est alors destinée à fournir des prescriptions à intégrer au rapport de présentation, au zonage et au règlement du PLU, afin que ce dernier soit compatible avec les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. Le Diagnostic

2.1. Le diagnostic routier

La route départementale 951 constitue un axe routier important drainant les flux entre la ville d'Épernay au Nord-Est et celle de Sézanne au Sud.

Elle traverse le territoire communal sur un axe Sud-Ouest/Nord-Est, ainsi que le village de Montmort-Lucy constituant l'artère principale de la commune. La RD 951 dessert également le hameau de Méhart localisé au Nord-Est du village de Montmort-Lucy.

D'après les données du service de la gestion des routes et du matériel du Conseil Général de la Marne mises à jour le 1^{er} février 2005, on y recense une circulation quotidienne variant entre 2 500 et 5 000 véhicules.

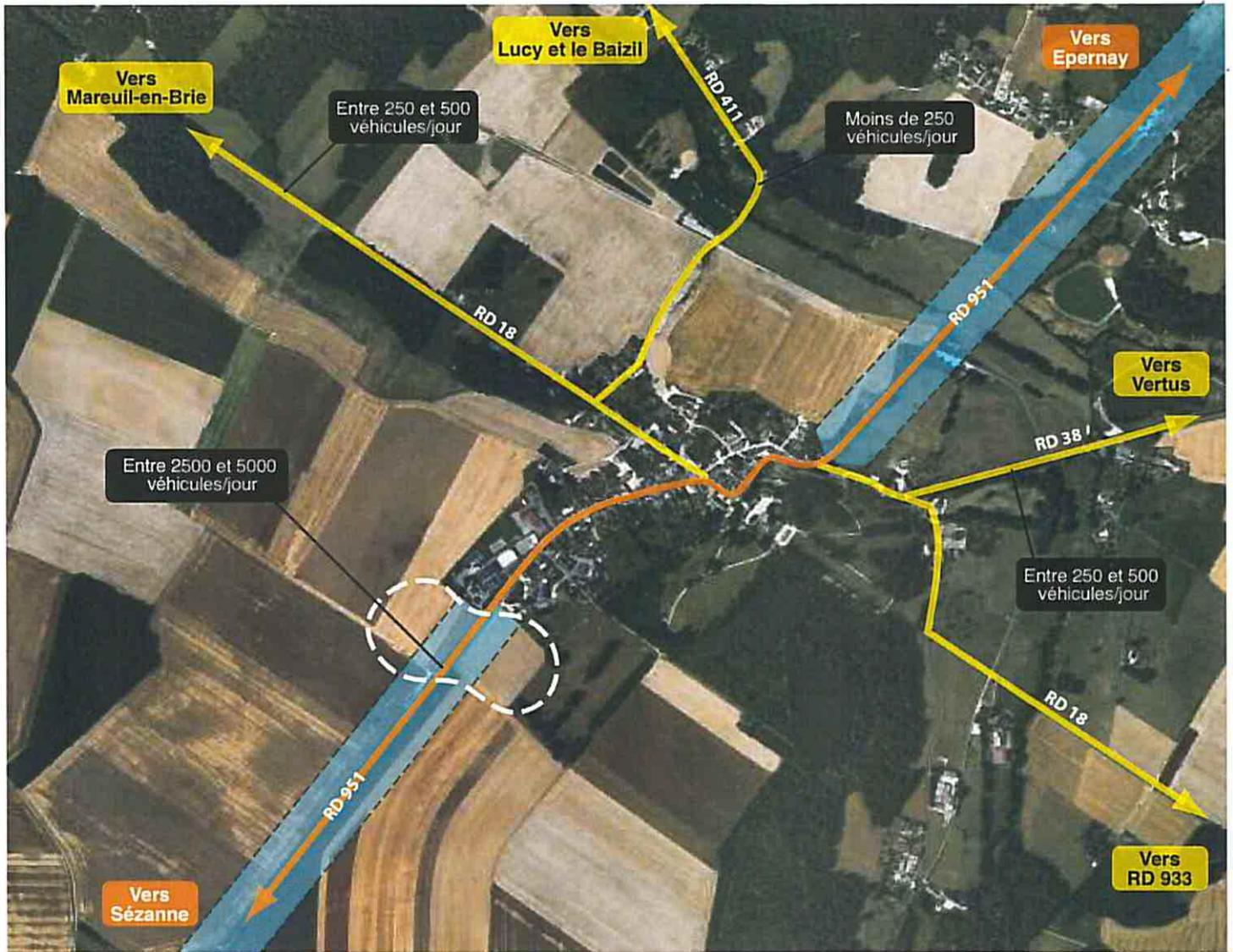
Cet axe qui relie directement le département de l'Aube à la ville de Reims, connaît une fréquentation par les poids lourds relativement importante.

Notre secteur d'étude se localise juste en bordure des premières constructions localisées à l'entrée du village lorsque l'on arrive de La Caure.

Schéma 1 : La desserte au niveau de la zone d'étude.



Sur plusieurs centaines de mètres, dans le sens Montmort/La Caure, avant d'arriver sur le secteur d'étude, la RD 951 sert de desserte à un noyau urbain relativement récent composé du groupe scolaire et du collège à l'Ouest, et d'une résidence pour personnes âgées et d'une maison d'habitation à l'Est.



Limite de la zone d'étude



Zones inconstructibles (Article L.111-14)



RD 951 : classée à grande circulation

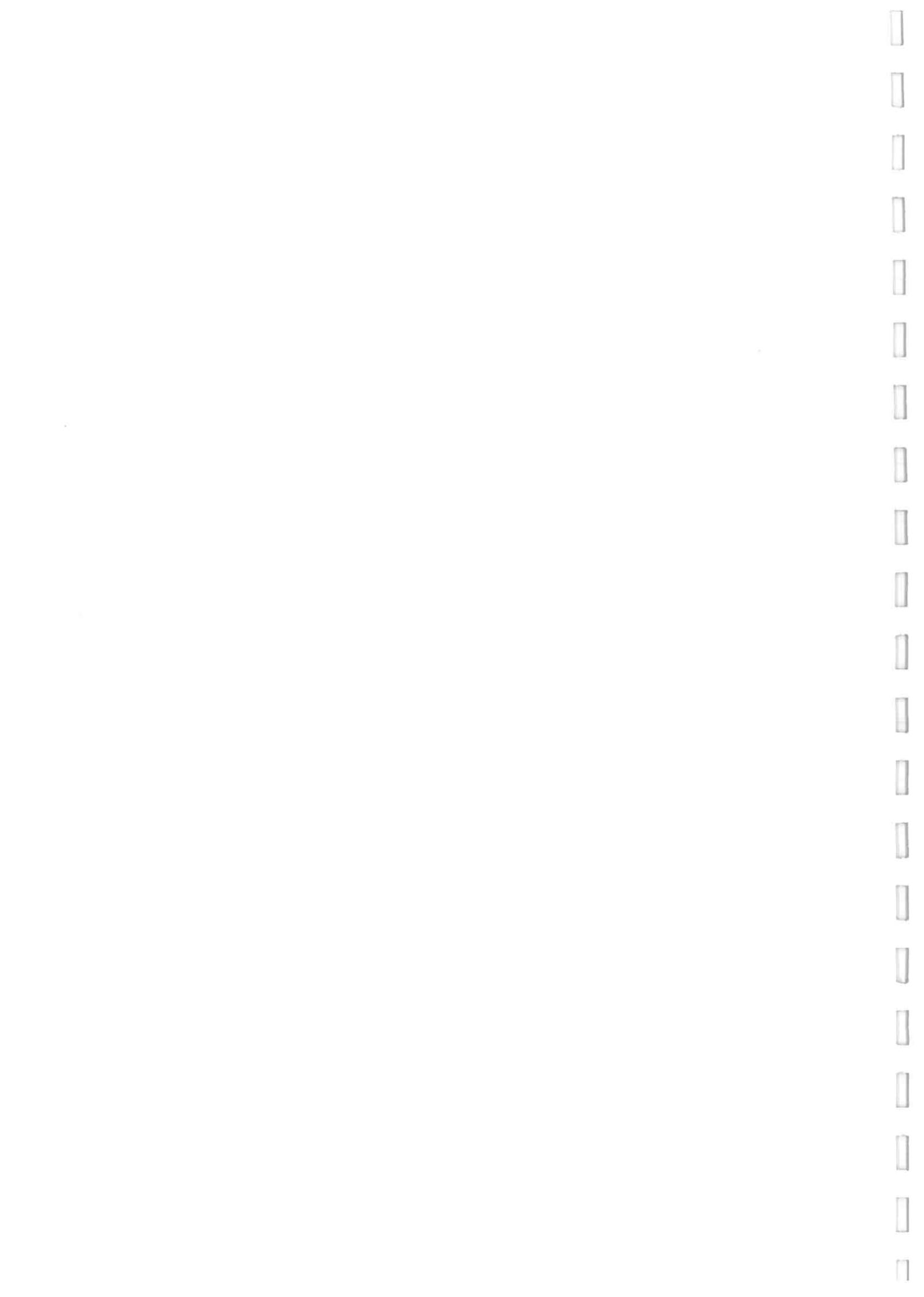


Autres Routes Départementales

0 150 300 450 m



Nord



Cette zone urbanisée se structure donc de part et d'autre de la RD 951 qui s'étend sur une ligne droite à partir du groupe scolaire jusqu'à La Caure.

Ainsi, bien qu'étant encore localisée en agglomération, cette portion de route semble représenter pour beaucoup d'automobilistes une voie d'accélération. Ainsi, en sortant du bourg, lorsque les véhicules atteignent le secteur d'étude, leur vitesse se situe très régulièrement largement au-dessus des 50 km/h.

Les véhicules entrants dans l'agglomération profitent généralement de cette portion pour décélérer et régulièrement n'abordent à la vitesse réglementaire (50 km/h) qu'au niveau de la partie urbanisée ancienne du village, lorsqu'ils abordent le virage.

Toutefois, depuis quelques années, la présence régulière de contrôles radar fait que les vitesses excessives tendent à être de plus en plus marginales.

Actuellement la RD 951 ne dessert qu'un chemin agricole au niveau du secteur d'étude. Ce chemin ne pouvant être utilisé pour desservir la zone d'étude, la réflexion sur l'étude d'entrée de ville doit prendre en compte la création de nouvelles dessertes.

L'installation de la zone d'activités et l'extension de la zone résidentielle dans ce secteur conduira à une augmentation du trafic. Il est donc nécessaire que le projet d'urbanisation le long de la départementale se justifie au regard de l'aspect sécurité routière par :

- L'impossibilité de créer des accès individuels sur la RD 951,
- La limitation des accès sur la RD 951,
- La création d'un réseau de voies secondaires desservant de manière cohérente et sécurisées les zones à urbaniser.

2.2. Le diagnostic des risques naturels et des nuisances

Concernant les nuisances, l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement stipule que « Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire... ».

Ainsi, l'arrêté préfectoral du 16 novembre 1998 classant les infrastructures de transport terrestres à défini, en fonction du classement des voies, une largeur affectée par le bruit.

Cependant, la commune de Montmort-Lucy n'est pas concernée par cet arrêté. En effet, bien que la RD 951 soit classée voie à grande circulation, seuls les tronçons localisés entre Epernay et Pierry, entre Pierry, Moussy et Chavot-Courcourt, entre Moussy, Chavot-Courcourt et Vinay, et entre Sézanne et Vindey sont classés en catégorie 3 et génèrent une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie dans lequel les constructeurs doivent respecter certaines conditions d'isolations phonique.

Toutefois, le trafic intense et la proximité de la zone d'étude par rapport à la voie génèrent des nuisances sonores qui doivent être prises en compte.

La commune n'est pas soumise à d'autres risques.

2.3. Le diagnostic urbain, architectural et paysager

2.3.1. Le paysage

Le site se localise dans une zone de cultures, au niveau d'une ondulation du relief qui redescend vers le village. Il se positionne donc en surplomb du secteur urbanisé.

La perception paysagère du secteur de **la zone d'étude s'organise en plusieurs séquences** :

- En **premier plan** : un paysage ouvert de cultures où chaque élément de verticalité marque fortement le paysage,
- En **second plan** : un paysage bâti peu dense où les éléments bâtis récents se localisent en recul de la voirie (présence de bande enherbée ou de haie sur l'espace public) et s'inscrivent dans un écrin arboré,
- En **arrière plan** : un paysage très minéral de bâti dense situé à l'entrée du village ancien.

En venant de La Caure, les cônes de vue s'orientent vers le plateau cultivé à l'Ouest et vers le village. A l'Est, la perception visuelle est limitée par un front boisé localisé au fond d'une vaste parcelle cultivée. Dans le même axe, une maison individuelle se démarque très nettement.



Vue sur le secteur d'étude en arrivant de La Caure

Lorsque l'on se localise sur l'axe routier, la vue est guidée par l'alignement d'arbres. Au fond, le virage qui est délimité de part et d'autre par le front bâti dense du village ancien barre la vue.

Une attention particulière doit donc être apportée sur l'intégration de futurs aménagements (constructions, clôtures) en termes de volume, d'implantation, de hauteur afin de préserver les cônes de vue d'une part, et en termes d'implantation, d'aspect des façades principales et des espaces libres (parkings, dépôts...) afin de valoriser l'entrée de village, d'autre part.

Il est important que les réflexions ne se limitent pas uniquement aux bâtiments, mais que soient également intégrés les aménagements connexes aux activités comme les parkings, les contre-allées ou encore les plantations.



Paysage agricole ouvert



**Virage :
Barrière visuelle**

Paysage agricole ouvert

**Éléments boisés :
barrière visuelle**



Limite de la zone d'étude

le paysage bâti



Bâti ancien (village rue)



Bâti récent (pavillonnaire)



Bâti collectif

le paysage naturel



Boisements d'ornement



Alignement d'arbres



Front boisé

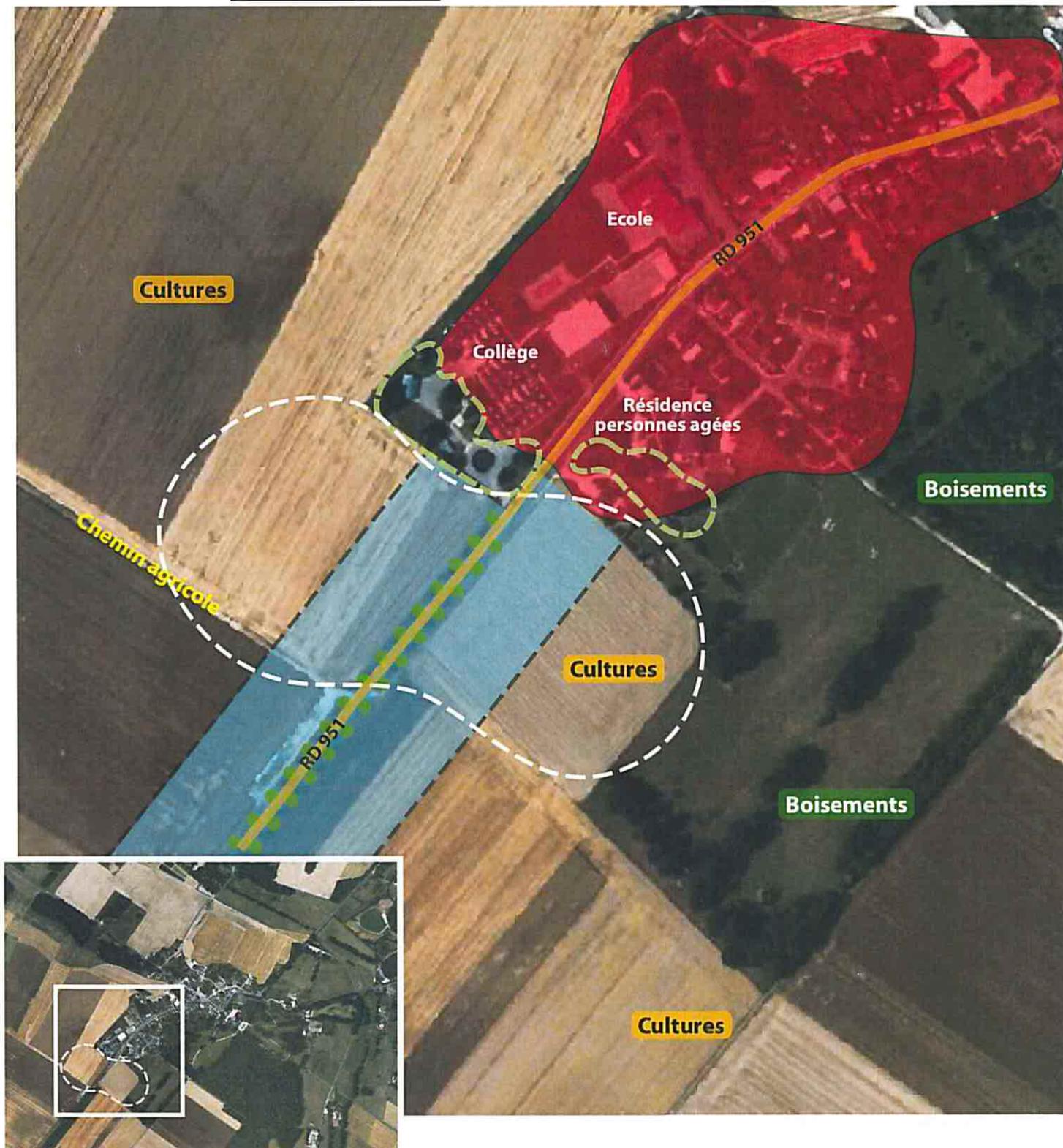


Cônes de vue



Nord

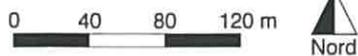
Occupation du sol



Occupation du sol

-  Limite de la zone d'étude
-  Zones bâties
-  Zones inconstructibles (Article L.111-14)

-  Boisements d'ornement
-  Alignement d'arbres



2.3.2. L'occupation du sol

La zone d'étude est intégralement couverte par l'activité agricole. L'ouverture à l'urbanisation va donc conduire à une réduction de la surface destinée à cette activité qui est importante tant au point de vue économique que dans l'identité paysagère du site.

Les boisements caractérisent également une partie de l'environnement immédiat de la zone d'étude. Ils sont représentés par les boisements d'ornement au niveau du collège et de la résidence pour personnes âgées, par l'alignement d'arbres de part et d'autre de la RD 951 et par les boisements plus denses localisés à l'Est de la zone d'étude.



L'alignement d'arbres

En tenant compte de ces deux éléments, l'impact des projets sur l'occupation du sol doit être intégré aux réflexions. Il est important que l'urbanisation, en terme de consommation d'espace, se fasse en phase avec les projections communales.

L'urbanisation du site va également conduire à une imperméabilisation des sols. L'écoulement des eaux de ruissellement sur ce site sera alors à prévoir dans l'aménagement de la zone.

2.3.3. La qualité architecturale

La zone d'étude se localise en entrée de village, en continuité directe avec un secteur bâti récent composé de bâtiments collectifs (collège, école, résidence de personnes âgées) et d'une maison d'habitation individuelle. L'ensemble s'intègre dans un cadre végétalisé relativement bien soigné.



Les abords du collège



Les devants de la résidence

Ce secteur bâti représente ainsi une zone tampon très intéressante entre la future zone d'activités et le bâti ancien du village. La transition paysagère se fera donc en douceur.

Il reste néanmoins important de mener une réflexion conduisant à une réglementation particulière permettant d'insérer au mieux les nouvelles constructions au sein de ce secteur. Il est à noter que le secteur est inclus dans le périmètre d'un Monument Historique (le château de Montmort-Lucy et son parc).

Il est donc important que soient réglementés l'implantation, la hauteur et l'aspect extérieur des constructions.

Parallèlement, les espaces libres doivent être traités avec attention. Leur végétalisation permet notamment une intégration réussie du bâti avec l'espace agricole et naturel avoisinant.

Le diagnostic met en évidence les enjeux à prendre en compte au sein du projet d'urbanisation de cette zone.

La traduction de ce projet et de la prise en compte des enjeux se fera au travers :

- **Du PADD,**
- **Des Orientations d'Aménagement,**
- **Du zonage,**
- **Du règlement.**

Dans le cadre de l'étude d'entrée de ville de Montmort-Lucy, il est nécessaire de conjuguer le développement économique à travers notamment l'accueil d'activités commerciales, à la préservation du paysage, des sites et à l'amélioration de la sécurité routière.

3. Le projet urbain

3.1. Les principes

L'objectif communal est de développer l'attractivité du territoire en développant une zone d'activités destinée à accueillir en particulier un supermarché avec éventuellement d'autres petites activités commerciales annexes (station essence, station de lavage...). Afin d'équilibrer le projet et de l'intégrer au tissu bâti sur le court et moyen terme, la commune veut également développer un secteur résidentiel face à la zone d'activités.

Etant donné la localisation de la commune et les distances qui existent entre les différents pôles commerciaux dont elle dépend actuellement, l'accueil et le développement de nouvelles activités commerciales est ici un enjeu très important.

Le secteur retenu par les élus est celui de l'entrée de village localisée au Sud sur l'axe Montmort-Lucy – La Caure (RD 951). Ce site correspond déjà à une concentration de plusieurs équipements de services à la population et de loisirs: collège, école primaire, résidences pour personnes âgées, tennis, salle omnisports.

Les élus souhaitent à travers l'aménagement de ce secteur :

- **améliorer la sécurité routière en identifiant clairement l'entrée du village, ce qui contribuera à la réduction de la vitesse du trafic,**
- **valoriser l'entrée du village en requalifiant les espaces publics,**
- **tenir compte du caractère naturel du secteur et réaliser une bonne insertion dans le paysage bâti (périmètre d'un Monument Historique).**

3.2. Les aménagements

3.2.1. La sécurité

◆ Les accès

Le schéma de principe prévoit des aménagements évitant des accès privés et répétés sur la RD 951, car il est avant tout question d'utiliser les dessertes déjà existantes à proximité de la zone d'étude. Les élus souhaitent ainsi renforcer la desserte présente au niveau du collège (à l'extrémité de la zone U) afin qu'elle serve également de desserte pour le futur supermarché.

Le long de cet unique accès, la commune prévoit un Emplacement Réservé pour l'aménagement d'un parking. Le but est ainsi de supprimer le stationnement dangereux le long de la RD 951 lié à l'activité du collège. Pour accéder à cette desserte en venant de La Caure, la voie de dégagement existante sera maintenue et requalifiée pour une meilleure lisibilité et donc un meilleur usage.

Un passage piéton sera aménagé afin de relier le collège et la zone d'activité à la zone résidentielle lorsque cette dernière sera construite.

Concernant la partie Est du site, l'accès à la future zone résidentielle se fera par une voirie unique aménagée sur le chemin rural qui se déploie parallèlement à la RD 951, le long de la résidence pour personnes âgées et de la maison individuelle. La desserte interne de la zone se fera par un réseau de voies secondaires.

Sur le long terme, un bouclage sera créé par l'extension de la voirie à l'arrière de la résidence de personnes âgées pour déboucher sur la rue de la Maladrerie.

◆ La visibilité

Afin d'améliorer la visibilité des points sensibles de l'axe (passages piétons, tourne-à-gauche, voie de dégagement), il est nécessaire de requalifier l'éclairage urbain. En effet, à certaines heures de la journée, un mauvais éclairage peut localement être dangereux. La présence de points lumineux permet d'anticiper les dangers et participe également à la création d'une atmosphère plus urbaine qui incite les conducteurs à réduire leur vitesse.

Le souhait des élus est également d'installer un signal lumineux au niveau du passage clouté de l'école. Il pourra également en être question au niveau du passage piétons à créer en face du collège.

Schéma n°2 : Schéma de principe sur la sécurité

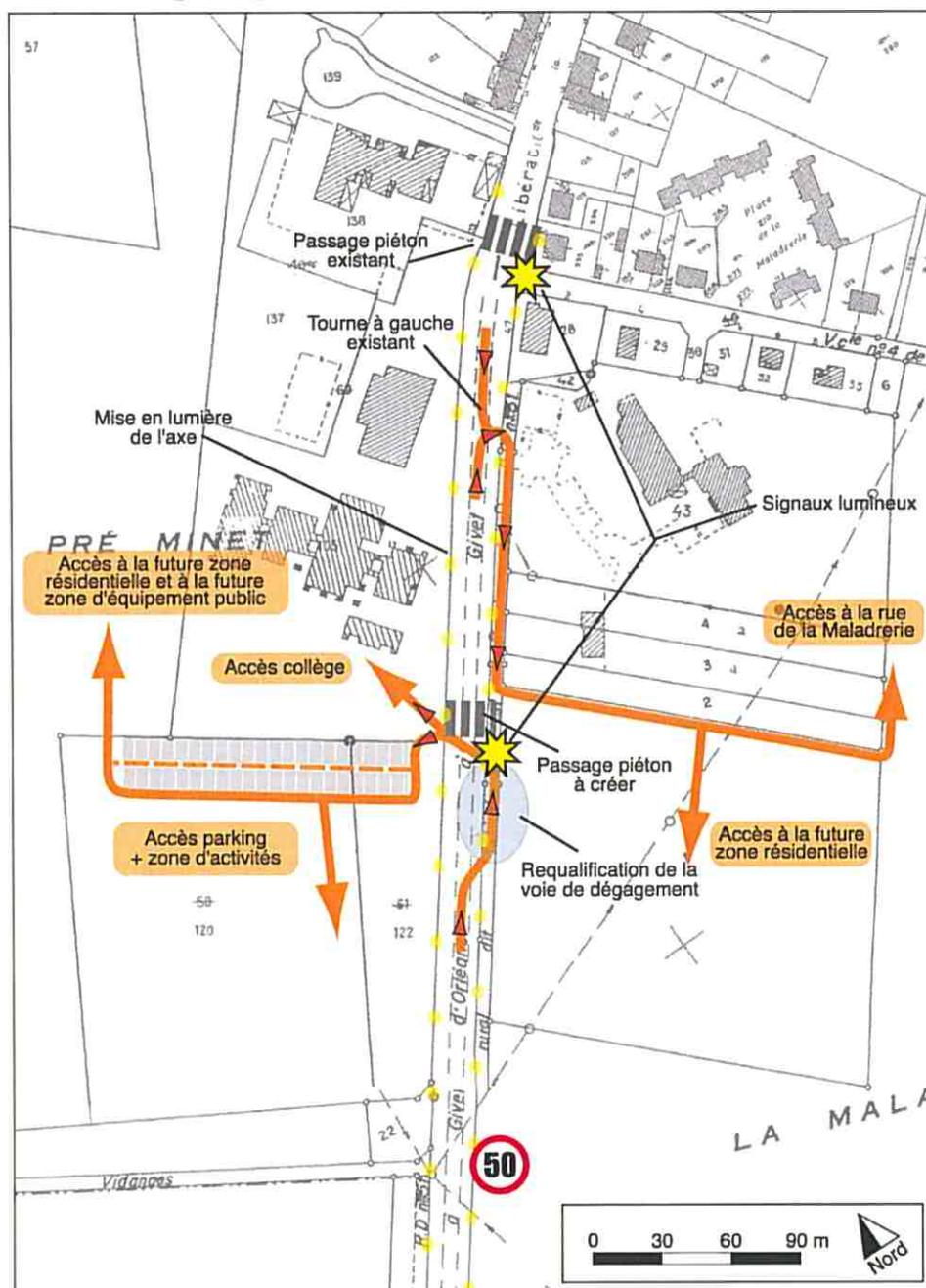
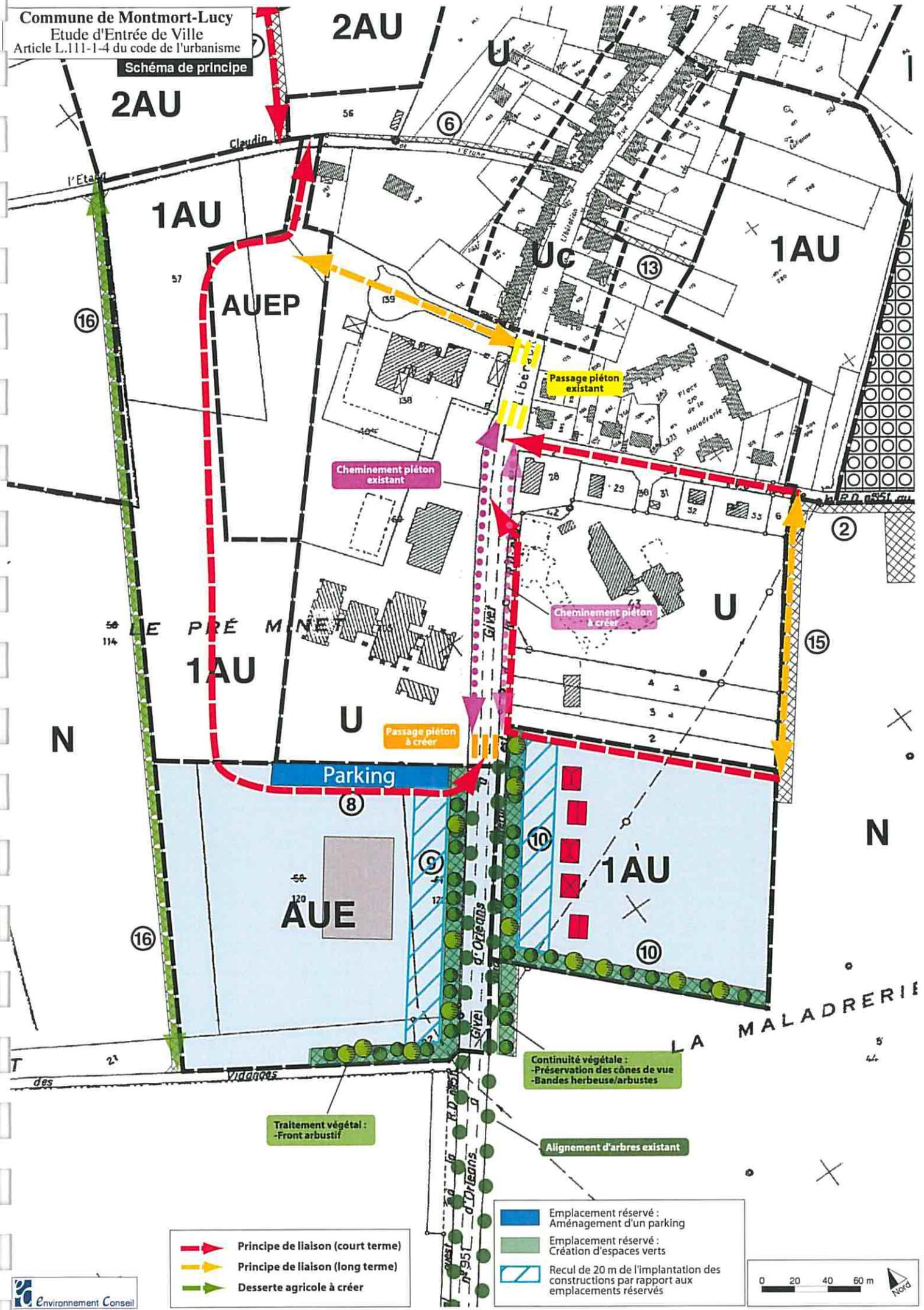


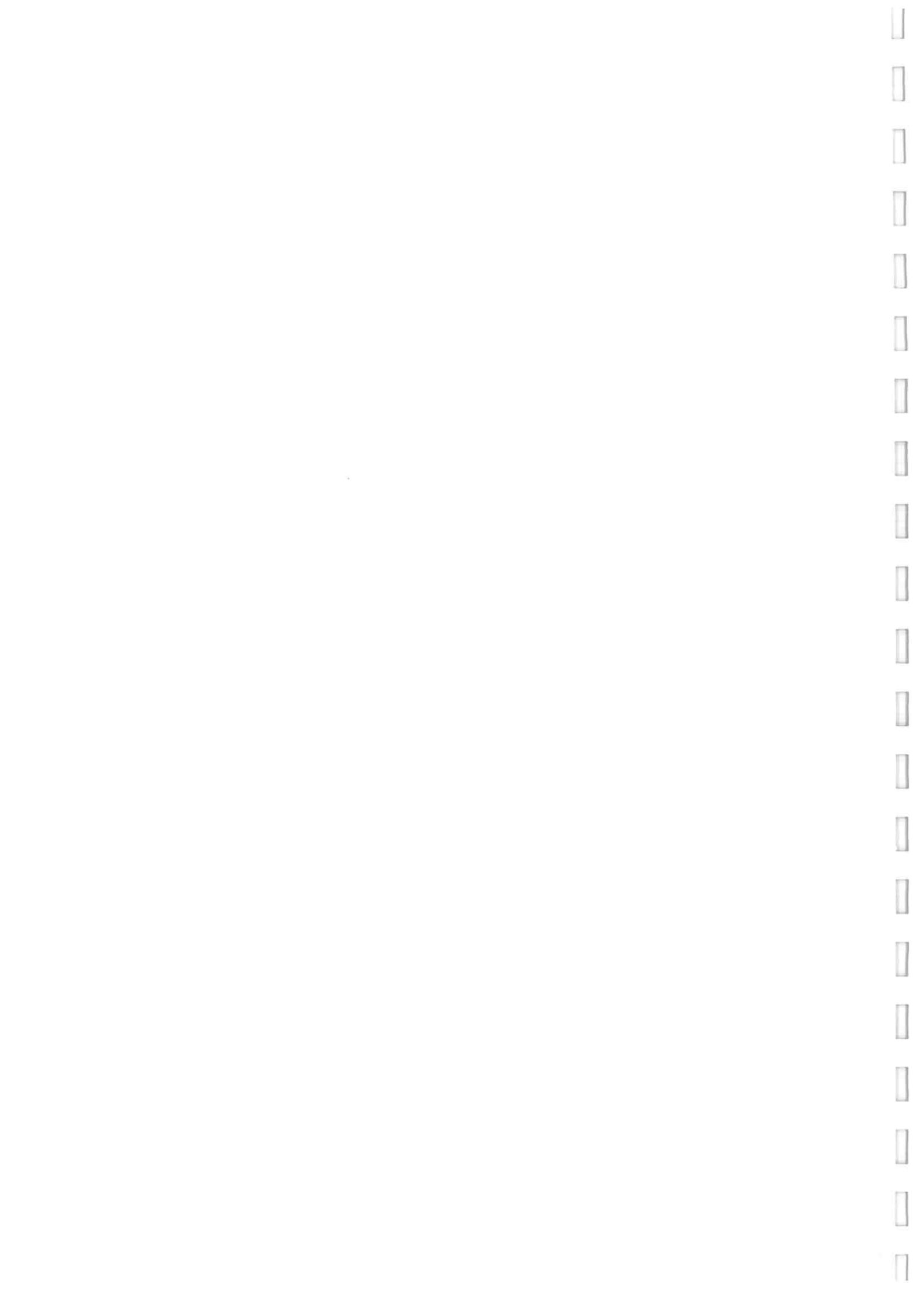
Schéma de principe



- Principe de liaison (court terme)
- Principe de liaison (long terme)
- Desserte agricole à créer

- Emplacement réservé : Aménagement d'un parking
- Emplacement réservé : Création d'espaces verts
- Recul de 20 m de l'implantation des constructions par rapport aux emplacements réservés





3.2.2. Espaces publics

◆ Le paysage

Lorsqu'ils sont bien étudiés et adaptés aux opérations, les espaces publics sont des éléments structurants dans le paysage. Les élus, conscients de cette réalité, souhaitent que la commune gère elle-même l'intégration paysagère de cette extension urbaine en délimitant des emplacements réservés pour y créer des espaces verts.

Ainsi, le traitement paysager sera identique de part et d'autre de la RD 951 et créera une unité d'ensemble au niveau de l'entrée du village.

Les élus ont donc délimité des emplacements réservés d'une profondeur de 10 mètres le long des zones AUE et IAU, sur les emprises privées localisées le long de la RD 951 et sur les limites des zones perpendiculaires à la route départementale et visibles depuis celle-ci.

L'objectif est de créer des espaces verts identiques des deux côtés gérés par la commune. Un rideau végétal sera aménagé afin d'atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions lorsque l'on arrive de La Caure.

◆ Les liaisons piétonnes

A l'image du cheminement piéton déjà existant le long des équipements publics, à l'Ouest de la RD951, les élus ont pour volonté d'aménager un cheminement de l'autre côté de la voirie. Il serait délimité et protégé des axes routiers par des haies.

3.2.3. Organisation spatiale et temporelle

Le site directement concerné par l'article L. 111-1-4 présente une surface réduite. Le développement de la zone est donc prévu en une seule phase.

Les zones concernées par l'étude d'entrée de ville sont des zones AU afin qu'il puisse y avoir un aménagement simultané et organisé des deux côtés de l'axe.

Dans le but de valoriser les espaces verts créés, et de ne pas fermer les perspectives, au niveau de la zone AUE, les bâtiments devront se localiser au minimum à 20 mètres des limites de parcelles donnant sur la RD 951.

4. Les transcriptions spatiales et réglementaires

Afin d'être validée, l'étude d'Entrée de Ville doit être intégrée au PLU ou être validée par la commission départementale des sites.

Dans le cas de la commune de Montmort-Lucy, l'étude a été conduite dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle doit donc proposer des éléments réglementaires à intégrer dans le PLU, au niveau du zonage et du règlement.

4.1. Le zonage (cf. plan au 2000^{ème} de Montmort)

Le site concerné par l'étude d'entrée de ville n'est pas totalement desservi par les réseaux. De plus, il est destiné à recevoir des **activités artisanales et commerciales à l'Ouest** de la route départementale et du **résidentiel à l'Est**.

Afin de répondre à l'objectif communal qui est d'urbaniser dans un même temps les deux cotés de l'axe, sont définies **deux zones 1 AU** urbanisables sur le court à moyen terme.

Les zones 1AU correspondent à des secteurs ayant un caractère naturel et étant non ou insuffisamment équipés. Elles sont destinées à l'extension **sous forme organisée** de la zone agglomérée du village de Montmort-Lucy.

Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte et à leur bonne insertion dans un aménagement cohérent de la zone.

Afin de distinguer les deux types d'occupation du sol, la zone d'extension résidentielle correspond à la zone 1AU et la zone d'extension destinée à recevoir des activités économiques (artisanales et commerciales) est dénommée AUE.

L'urbanisation de l'ensemble de ces zones s'effectuera selon le cadre défini par le schéma d'aménagement présenté dans l'étude d'Entrée de Ville.

4.2. La réglementation

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone :

Les zones à urbaniser sont dites « AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, le règlement définit les conditions d'aménagement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone. Dans tous les cas, l'opération doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les constructions à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les dancings et discothèques,
- Les garages collectifs non couverts et non clos de caravanes,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les caravanes isolées à l'exception du stationnement sur le terrain où est implantée la résidence principale de l'utilisateur,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises dans la zone IAU qu'à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles).

Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de service, de bureaux à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruits, trépidations, odeurs...) et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient destinés à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles d'habitation.

ARTICLE 1 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Il ne peut-être créé plus d'un accès sur la RD 951.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles devront avoir au minimum une chaussée roulante de 5 mètres de large et au minimum 1,5 mètres de trottoir.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Pour toute construction nouvelle, le compteur d'eau devra être implanté en limite de la voirie afin d'être directement accessible.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

En ce qui concerne la défense incendie, si le dispositif de défense public est insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendie réglementaires.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau existant ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est admis. Le rejet des eaux épurées se fera dans le réseau collecteur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un assainissement non collectif privé, la superficie minimale exigée pour la construction d'une habitation est de 800 m² compte tenu des contraintes liées à la mise en place du

système.

ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions à usage d'habitation doit observer un recul minimum de 5 mètres et un maximum de 15 mètres par rapport voies et emprises publiques.

Les constructions doivent observer un recul de 20 mètres par rapport à limite de l'emplacement réservé n°10 localisé le long la route départementale 951.

Les constructions doivent observer un recul de 10 mètres par rapport à limite de l'emplacement réservé n°14 localisé le long la route départementale 18.

Cet article ne s'applique pas aux annexes et aux dépendances, aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à limite séparative du parc du château de Montmort.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol ne pourra excéder 25% de la surface de la parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 9 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règles générales

Les constructions nouvelles seront conçues en harmonie avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue.

Cette harmonie sera recherchée dans le respect du gabarit des volumes environnants et dans le choix des matériaux employés qui, de par leur texture et leur coloration, devront s'harmoniser avec les matériaux traditionnels.

Sont interdits :

- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.

Les coffrets liés aux installations électriques, d'eau, de télécommunication, etc., s'ils sont indispensables, sont implantés de façon discrète dans les soubassements ou les murs de clôture. Ils peuvent être incorporés à des niches fermées par un portillon peint dans la teinte du mur.

1) Pour les seules constructions à usage d'habitation leurs annexes et dépendances

- Façade sur rue

- Les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets sont interdits.
- L'utilisation des briques de verre est interdite.

- Toiture

- Les toitures ont au minimum deux pans et leur pente est comprise entre 30° et 45°,
- Le matériau de couverture doit être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise. Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture,
- Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les éléments de jonction,
- Les chiens-assis (lucarne retroussée à contre-pente) sont interdits,
- Les châssis de toit sont encastrés dans la couverture et non pas posés en saillie,
- Les panneaux solaires sont admis à conditions qu'ils soient plaqués sur la toiture, selon la même pente ou bien directement intégrés à la toiture.

- Menuiseries (portes, fenêtres...)

- Les volets roulants sont admis à conditions qu'ils ne soient pas disposés en saillie et que leur

couleur soit identique à celle des huisseries.

- L'aluminium teinte naturelle est interdit pour toute construction.

- Clôtures

- Les clôtures sur rue ont une hauteur maximale de 2 mètres et sont constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence).

- Les plaques de béton et les tôles sont interdites.

- Clôtures donnant sur la RD 951

Les clôtures implantées le long de la RD 51 et visibles depuis la RD 951 doivent être constituées d'un dispositif à claire voie dont la teinte uniforme sera sombre (vert bouteille, brun, noir...).

Les dispositions citées précédemment ne s'appliquent pas aux petites extensions telles que des vérandas, piscines couvertes...

2) Pour les constructions autres que les habitations : artisanales, commerciales...

- Façade sur rue ou donnant sur la RD 951

Les constructions artisanales, quelle que soit leur nature, donnant sur la rue ou donnant sur la RD 951 ou bien visibles depuis la rue ou la RD 951 ne pourront pas être réalisés intégralement en bardage. Dans ce cas, les façades doivent être maçonnées et faire apparaître au moins 2 matériaux différents : maçonnerie combinée à un bardage bois ou métallique peint en harmonie avec le reste de la construction.

Les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites ou doivent être compensées par une animation de façade.

Le traitement des façades des bâtiments doit s'harmoniser avec les murs des constructions voisines.

- Toiture

Le matériau de couverture sera d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie, l'ardoise et le zinc.

- Clôtures

- Les clôtures ont une hauteur maximale de 2 mètres et seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence),
- soit d'un mur plein.

- Les plaques de béton non enduites et les tôles sont interdites.

- Clôtures donnant sur la RD 951

Les clôtures implantées le long de la RD 951 et visibles depuis la RD 951 doivent être constituées d'un dispositif à claire voie dont la teinte uniforme sera sombre (vert bouteille, brun, noir...).

- Enseignes et panneaux publicitaires

Enseignes et panneaux publicitaires sont soumis à autorisation du Maire.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction à l'identique après sinistre, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- construction à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50 m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10 m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Le COS est fixé à 0,5.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

Caractère de la zone :

La zone AUE est une zone à vocation d'activités.

Elle peut accueillir des activités industrielles ainsi que des activités artisanales, ou commerciales (bureaux, ateliers, entrepôts...), de services...

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes de la zone.

Dans tous les cas, l'opération devra être compatible avec le document « Orientations d'Aménagement ».

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis à permis d'aménager et ceux mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont soumises à déclaration.

ARTICLE AUE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions liées à l'activité agricole,
- Les dépôts de véhicules,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- Les caravanes isolées,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone AUE qu'à condition que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement retenues (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles), et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions à usage d'habitation (gardiennage, surveillance, direction) à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

ARTICLE AUE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile.

Il ne peut-être créé plus d'un accès sur la RD 951.

Voirie :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent

difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable :

Eau potable : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eau à usage non domestique : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes. Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Toute consommation (industrielle) exceptionnelle dépassant les normes habituelles relèvera d'un accord préalable avec les services qualifiés qui pourront imposer un maximum.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

Eaux usées non domestiques : l'évacuation des eaux des bâtiments d'activité dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

En cas d'implantation d'une activité consommant des quantités d'eau dépassant la capacité des canalisations d'évacuation, il sera imposé un système tampon de rejet. Le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation de rejet.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés (bac de rétention) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Réseaux secs (Electricité, téléphone...) :

Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

ARTICLE AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés en observant un recul minimum de :

- **20 mètres par rapport à l'emplacement réservé n°9 localisé le long la route départementale 951,**
- 5 mètres par rapport à limite de parcelle le long des autres voies.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de 5 mètres.

L'implantation en limite est autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies, notamment par l'édification de murs coupe-feu.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie de l'îlot de la propriété.

ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction. Dans le cas de parcelles en pente, la hauteur est mesurée au milieu de la façade.

La hauteur des constructions ne peut excéder un maximum de 12 mètres mesuré au faîtage de la toiture. Elle peut être majorée en fonction d'impératifs techniques et fonctionnels si elle reste compatible avec une bonne insertion dans le tissu environnant.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...
- Les couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage,
- Le ton blanc intégral,
- Les effets de rayure et de fort contraste.

Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades principales.

- Façades donnant sur la RD 951

- Les façades aveugles ou unies sont interdites,
- L'utilisation de deux matériaux au minimum (métal, bois, verre par exemple) est obligatoire.

- Toiture

Le matériau de couverture sera d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.

- Clôtures donnant sur la RD 951

Les clôtures implantées le long de la RD 51 et visibles depuis la RD 951 doivent être constituées d'un dispositif à claire voie dont la teinte uniforme sera sombre (vert bouteille, brun, noir...).

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

Les caractéristiques minimales sont fixées comme suit :

- construction à usage d'habitation : 2 places de stationnement minimum par logement.
- construction à usage commercial : 2 places de stationnement minimum pour 50 m² de surface de vente + 1 place de stationnement par emploi.
- construction à usage d'hôtel-restaurant : 1 place par chambre + 1 place minimum par 10 m² de surface de restauration.
- construction à usage artisanal : 1 place de stationnement par emploi.

Le stationnement doit en outre comporter une aire pour les bicyclettes, les vélomoteurs et les motos.

ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les aménagements paysagers des espaces communs, il est conseillé d'utiliser des essences locales pour les plantations.

- Les aires de stationnement

Les parkings de surface devront recevoir un aménagement végétal (arbres, engazonnement...).

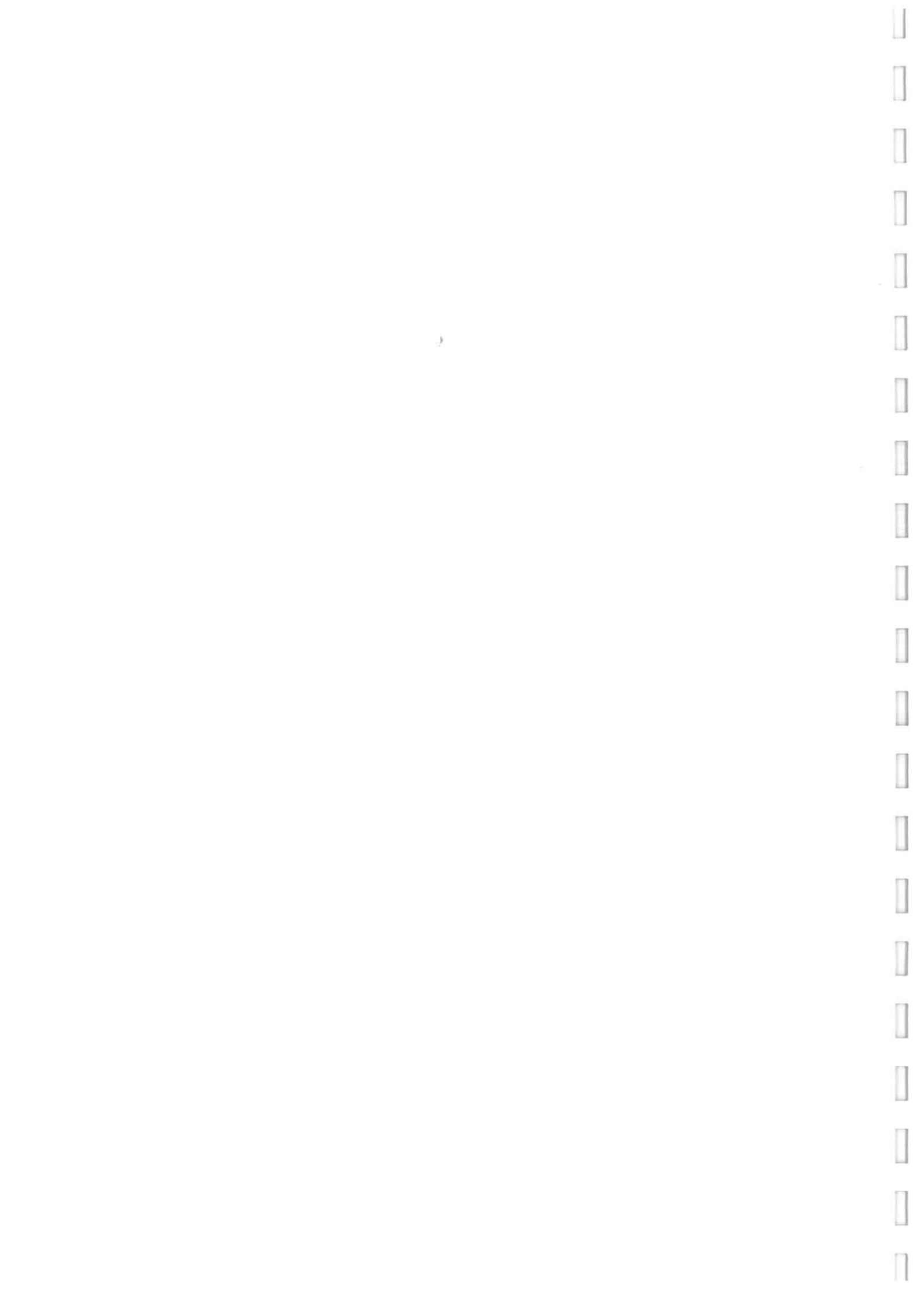
- Les aires de stockage

Les dépôts et les aires de stockage seront situés dans la partie la moins visible de la RD 951 et isolés par un écran végétal et/ou des clôtures.

ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

**QUATRIEME PARTIE :
JUSTIFICATIONS DES
ORIENTATIONS DU PADD, DE LA
DELIMITATION DES ZONES ET DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A
L'UTILISATION DU SOL APPORTEES
PAR LE REGLEMENT**



1. Les objectifs

La Commune de Montmort-Lucy a prescrit l'élaboration d'un PLU.

L'objectif général est de doter la commune d'un plan d'urbanisme opposable aux tiers permettant de programmer de manière rationnelle l'offre foncière à destination du développement local, de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant, et d'assurer à l'ensemble de la population la pérennité du cadre de vie.

1.1. Le renforcement des bourgs centres

La commune de Montmort-Lucy a la particularité de posséder un bâti éparpillé sur l'ensemble du territoire communal composé de fermes isolées, de hameaux et des bourgs centres de Montmort et de Lucy. L'objectif est donc de prendre en compte de cette urbanisation singulière et de maintenir les particularismes.

1.1.1. Développer les bourgs centres

Les zones d'extension future ne sont donc définies qu'au niveau des villages de Montmort et de Lucy afin d'éviter tout développement en dehors des parties actuellement urbanisées des hameaux présents sur le territoire. L'objectif est ainsi de centraliser l'urbanisation future en maintenant le caractère urbain des hameaux existants.

Dans leur réflexion, les élus sont en accord avec un des objectifs du SCOT d'Epernay et sa Région qui est de stopper le mitage des territoires.

1.1.2. Préserver les hameaux et le bâti isolé

En ce qui concerne les hameaux, les zones urbanisables se limitent aux parties actuellement urbanisées, c'est-à-dire aux parcelles déjà construites et aux « dents creuses » desservies par les réseaux.

Au niveau des fermes isolées, les secteurs constructibles sont volontairement peu étendus afin de limiter la construction tout en permettant aux propriétaires des fermes d'étendre le bâti.

1.2. La préservation du cadre de vie et de l'environnement

La volonté communale est de prendre en compte la cadre de vie existant dans la définition du zonage et du règlement pour maintenir les grands éléments identitaires du territoire aussi bien dans la dimension architecturale que dans le paysage naturel.

1.2.1. Identifier les typologies et maintenir leurs caractéristiques

Afin de maintenir les caractéristiques urbaines du centre ancien de Montmort sans créer de contraintes importantes pour les constructions plus récentes édifiées en périphérie ainsi que pour les futures constructions, les élus choisissent de définir un secteur particulier dans la zone U. Dans le règlement de la zone U, certaines prescriptions sont ainsi définies spécifiquement pour le secteur du centre ancien.

Le règlement des zones constructibles vise à maintenir un cadre architectural et urbain défini dans le respect de l'architecture locale afin d'intégrer de manière harmonieuse le bâti futur dans la trame urbaine existante.

1.2.2. Protéger les grands paysages

Après avoir identifié les grands éléments du paysage à préserver, les élus ont défini des mesures de protection visant à les préserver. Pour cela, des zones N où la construction est fortement limitée et réglementée sont délimitées dans tous les secteurs offrant des cônes de vue sur le château, l'église et le village de Montmort, ainsi qu'au niveau des différentes vallées qui parcourent le territoire communal.

Dans le but de sauvegarder les vastes espaces boisés qui ont un impact paysager et écologique important sur l'ensemble du territoire communal, les élus décident de les protéger en les définissant en Espaces Boisés Classés.

1.3. La confortation les activités économiques (agricoles, commerciales, artisanales)

La commune de Montmort-Lucy recense un nombre relativement important d'activités économiques qu'elles soient agricoles, artisanales ou bien représentées sous formes de petits commerces et services de proximité. L'objectif est donc de maintenir les activités existantes et de donner la possibilité d'étoffer l'offre.

1.3.1. Maintenir les activités agricoles

Les élus ont choisi de définir les zones A uniquement dans les secteurs concernés par l'activité agricole et dans les secteurs où la construction de bâtiments agricoles n'aura pas d'impact paysager important.

Ils prennent également en compte le fait que les activités agricoles sont de plus en plus amenées à se diversifier et qu'il est donc nécessaire d'intégrer cette potentialité dans le règlement.

1.3.2. Développer de nouvelles activités non polluantes et non nuisantes en zone habitée

Le souhait est de maintenir une certaine mixité dans les zones constructibles en permettant l'installation d'activités économiques à l'intérieur des villages et hameaux. Toutefois, les élus tiennent compte du fait que la vocation résidentielle reste principale dans les zones U et AU, ainsi ils interdisent l'installation de nouvelles activités pouvant apporter des nuisances.

1.3.3. Créer une zone à vocation mixte le long de la RD 951, entrée Sud de Montmort

Etant donné que la localisation intéressante de Montmort et le manque de commerce de grande distribution dans le secteur, les élus ont pour objectif de permettre l'installation d'un supermarché à l'entrée du village. Ils inscrivent cette volonté en définissant une zone d'urbanisation future destinée à recevoir ce type d'équipement.

1.3.4. Prendre en compte les activités de loisirs

Certaines activités de loisirs se développent sur le territoire en lien avec les spécificités environnementales de ce dernier : pêche, chasse, accrobranche...

Afin de permettre le maintien et le développement de ces activités tout en protégeant la zone naturelle, des secteurs particuliers sont créés. Le but est de cadrer la construction dans les zones naturelles.

1.4. La prise en compte les réseaux

La définition des zones constructibles s'est faite en lien avec les réseaux existants et leurs particularités. Ainsi, les élus ont dû notamment prendre en compte le classement de la RD 951 en « route à grande circulation ».

1.4.1. Etude L. 111-1-4 pour l'entrée Sud de Montmort

La délimitation de zones d'extension futures le long de la RD 951 nécessite la réalisation d'une étude d'Entrée de Ville afin d'annuler l'inconstructibilité le long de l'axe classé à grande circulation en dehors des espaces urbanisés.

1.4.2. Adopter une gestion économe des réseaux

Les élus ont également défini les zones constructibles en fonction de la présence des réseaux et de leurs capacités afin de limiter au maximum le prolongement des réseaux.

1.4.3. Prise en compte du type d'assainissement dans le développement de la commune

Dans le même esprit, les élus choisissent d'utiliser en priorité les équipements existants en ce qui concerne l'assainissement collectif. Le fait que le reste des hameaux soit en assainissement individuel limite l'urbanisation étant donné que la nature des terrains peut localement impliquer une surface importante de terrain pour y implanter un système d'assainissement individuel.

2. Présentation de la délimitation des zones

Etant donné que le projet de territoire ne peut se traduire de manière uniforme sur l'ensemble du territoire communal de Montmort-Lucy, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur la méthode du zonage qui permet de différencier ou d'adapter les règles d'usage et d'occupation du sol en fonction des caractéristiques des espaces pris en compte et des évolutions souhaitées pour ces espaces.

Le territoire couvert par le PLU est donc divisé en zones et secteurs. A chaque zone correspond un règlement. Les secteurs permettent de moduler ponctuellement ce règlement.

Il est à noter que le zonage est indépendant des limites de propriété actuelles étant donné notamment que celles-ci peuvent évoluer dans le temps.

2.1. Les surfaces des zones

Zones et secteurs	Surfaces (en hectares)
Zone U dont secteur Uc	74,93 4,58
Zone 1 AU	15,66
Zone AUE	3,65
Zone AUEP	1,19
Zone 2 AU	7,72
Zone A	641,98
Zone N dont secteur Ne secteur Nep secteur Nf secteur Nh secteur Ns	2 171,87 1,67 0,49 1,08 6,72 8,08
Surface totale (en ha)	2 917

2.2. Les zones urbaines

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

Etant donné la mixité urbaine existante au niveau des bourgs et des hameaux qui ponctuent le territoire communal, il a été préféré la définition d'une seule zone U plutôt que de sectoriser les fonctions urbaines.

Ainsi la **zone U** couvre les espaces déjà urbanisés et les « dents creuses » desservies par les réseaux (voirie, eau, électricité) des villages de Montmort et Lucy, et des hameaux du Gros-Moulin, des Rouleaux, de Pigny, de Méhart et de la Chaude-Rue.

Les zones U ont été délimitées en tenant compte du bâti déjà existant dans ces secteurs.

La zone U compte un secteur Uc correspondant au centre du village de Montmort. Ce secteur fait l'objet d'une réglementation plus détaillée reprenant les caractéristiques architecturales et urbaines du bâti ancien du centre.

Au total, l'ensemble de la zone U représente environ 74,93 hectares du territoire communal.

2.3. Les zones d'urbanisation future

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles peuvent correspondre à deux situations différentes :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Ce sont les zones 1 AU.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Ce sont les zones 2 AU.

2.3.1. Les zones 1 AU et 2 AU

Les **zones 1 AU** sont des zones destinées à accueillir sur le court à moyen terme l'extension résidentielle des villages de Montmort et de Lucy. Elles sont délimitées en raison des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité qui existent à la périphérie immédiate de cette zone et qui ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions ; ou bien des projets des élus d'y apporter tous les réseaux dans un futur proche.

A Montmort, on trouve une zone 1 AU à l'arrière du collège au lieu-dit « Le Pré Minet ». Les réseaux se localisent à la périphérie immédiate de la zone puisqu'ils desservent le chemin de l'Étang Claudin, limitrophe à la zone. Une deuxième zone 1 AU se situe le long de la RD 951 au lieu-dit « La Maladrerie », les réseaux sont présents en limite puisqu'ils desservent le collège. Une troisième zone est définie à l'arrière du lotissement de la Maladrerie entre la rue de la Libération et le parc du château, les réseaux sont présents en limite puisqu'ils desservent le lotissement contigu. Enfin, une quatrième zone est délimitée le long de la rue Sainte-Anne à la sortie de Montmort en allant vers Corribert. Les réseaux sont présents sur toute la portion de la RD 18 concernée par la zone 1 AU.

Hormis l'extension du village le long de la RD 951, les zones d'urbanisation future sont définies de manière à densifier le bâti existant.

Au niveau de Lucy, les zones 1 AU concernent les lieux-dits « Les Champs de Lucy » et « Les Fourrières ». Là encore, elles correspondent plus à une densification du tissu urbain plutôt qu'à des extensions. Ainsi, l'ensemble des réseaux arrive au droit des zones et a les capacités suffisantes pour les desservir.

Certaines conditions d'aménagement et les principes de desserte des zones 1 AU sont définies dans les orientations d'aménagement et dans l'étude d'entrée de ville.

Au total, les zones 1 AU représentent environ 15,66 hectares.

Les **zones 2 AU** correspondent aux futures extensions résidentielles de Montmort et de Lucy dans le long terme. On retrouve une zone 2 AU, au niveau du lieu-dit « Le Petit Bois » à Montmort. Deux zones 2 AU sont définies à Lucy, au Nord du lieu-dit « Les Champs de Lucy » et au lieu-dit « Le Pré d'en Haut ». Le but est toujours de densifier les trames urbaines existantes en créant des interconnexions entre les zones U et 1 AU.

Elles couvrent en tout 7,72 hectares.

2.3.2. La zone AUE

La **zone AUE** est une zone urbanisable à court et moyen terme, destinée à recevoir tous types d'activités économiques : artisanat, commerces, industries...

Elle est délimitée par les élus le long de la RD 951, à la sortie Sud de Montmort dans le but d'y implanter un supermarché ainsi que, le cas échéant, d'autres petites activités complémentaires au supermarché. Cette zone spécialisée n'a pas vocation à recevoir de l'habitat.

La zone AUE est délimitée en raison de la voie publique et des réseaux d'eau et d'électricité qui ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions. Les conditions d'aménagement et de desserte de cette zone sont définies dans les orientations d'aménagements du PLU, ainsi que dans les prescriptions d'aménagement définies dans l'étude d'entrée de ville.

La zone AUE couvre 3,65 hectares du territoire communal.

2.3.3. La zone AUEP

La **zone AUEP** est une zone urbanisable sur le court à moyen terme destiné à recevoir des équipements publics. Elle est située à l'arrière des équipements publics déjà existants à Montmort : collège, école primaire et salle omnisports. L'objectif est d'étendre davantage le pôle d'équipements publics déjà existant.

La zone AUEP correspond à une surface totale de 1,19 hectares.

2.4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est destinée principalement aux activités agricoles et aux constructions, dont les habitations, qui leur sont directement liées. Elle correspond à la zone de constructibilité agricole qui mérite d'être préservée du mitage de l'urbanisation résidentielle.

Sur le territoire communal de Montmort-Lucy, la zone A couvre tous les secteurs où sont localisées les secteurs les moins sensibles en termes paysagers (protection des cônes de vue et du paysage) et environnementaux (préservation des vallées et secteurs boisés sensibles). Elle concerne également les fermes encore en activité afin de permettre le développement de l'activité agricole.

La zone A couvre 641,98 hectares du territoire communal.

2.5. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 d'espaces naturels.

La zone N couvre une part très importante du territoire car de nombreux secteurs ne sont pas destinés à recevoir des constructions de par leur occupation du sol (boisements, réseau hydraulique) où bien la grande qualité paysagère et environnementale qui les caractérise.

La zone s'étend donc notamment sur la quasi-totalité des boisements qui couvrent le territoire communal.

Elle prend également la forme de secteurs spécifiques :

- le secteur Ne qui permet dans certains espaces d'étendre les cabanes de chasse et de pêche existantes ou bien d'en construire à proximité d'étang de pêche notamment,
- le secteur Nep destiné à l'implantation de bâtiments publics au niveau d'un petit équipement déjà existant sur la route menant à Lucy,
- le secteur Nf lié à l'activité forestière, permettant la construction de bâtiments liés à une activité forestière (au niveau de la maison forestière le long de la RD 38, à l'extrémité Ouest de la Chaude-Rue, et au Nord du hameau de Lucy au niveau d'une activité déjà existante),
- le secteur Nh défini au niveau du bâti isolé déjà existant afin de permettre la construction de nouvelles constructions liées à la vocation du secteur,
- le secteur Ns destiné à l'implantation d'activités sportives ou de loisirs au niveau du terrain de sport existant entre la RD 951 et la RD 38, et au niveau de l'activité d'accrobranche présente à proximité du parc du château.

La définition des secteurs permet de prendre en compte l'existant tout en évitant davantage d'éparpillement des constructions dans le futur.

La zone N couvre au total presque 75% du territoire communal, soit 2171,87 hectares.

3. Justifications des orientations d'aménagement

Les élus ont mené une réflexion poussée sur les orientations d'aménagement afin qu'un certain nombre d'éléments soient pris en compte lors de l'urbanisation des zones 1 AU.

Les principaux objectifs sont d'une part d'articuler de la manière la plus optimale possible la jonction entre les zones à urbaniser et le tissu urbanisé existant, et d'autre part de prévoir des espaces communs destinés à créer un cadre de vie de qualité.

3.1. Les principes généraux

3.1.1. Les dessertes

a) Les principes de liaison

Pour toutes les zones 1 AU, hormis celle localisée le long du parc du Château, il est prévu sur le court à moyen terme de créer des connexions avec au minimum deux voiries existantes. La volonté communale est ainsi de relier toutes les nouvelles zones urbanisables aux villages déjà existants afin d'intégrer au maximum les nouvelles zones.

Pour faciliter certaines dessertes, des emplacements réservés ont été délimités pour créer de nouvelles voiries en périphérie des zones 1 AU.

Par ailleurs, lorsque la zone 1 AU est prolongée par une zone 2 AU, il est demandé que des espaces soient réservés au niveau des zones 1 AU pour créer de futures liaisons vers ces réserves foncières.

b) Favoriser les liaisons douces

Par ailleurs, une attention particulière est portée sur les liaisons douces dans certaines zones de taille importantes. Ainsi les dessertes principales des zones 1 AU localisées derrière le collège et rue Ste-Anne à Montmort, devront être doublées par une ou deux contre-allées piétonnes.

Dans le cas de la zone 1 AU située le long du parc du Château de Montmort, il est demandé qu'une liaison soit créée avec l'accès piéton qu'a prévu d'aménager la commune dans le futur (emplacement réservé n°13). La desserte routière ne pouvant se faire que par un unique accès, le but est de désenclaver la zone en créant un accès piéton direct sur la rue de la Libération.

L'objectif est d'obtenir un maillage lisible et efficace des liaisons et d'offrir un confort des itinéraires pour les différents usagers.

3.1.2. Les espaces communs

a) Les espaces verts et équipements communs

Pour les zones les plus vastes, les élus demandent que des espaces verts soient aménagés dans les parties communes. Ils tiennent particulièrement à la centralité de ces espaces afin qu'ils deviennent des éléments fédérateurs dans l'aménagement et l'usage futur des zones.

Le traitement des espaces communs est un enjeu fort pour les élus qui les veulent facilement appropriables par les futurs usagers.

En ce qui concerne l'agencement des équipements communs, il est requis l'aménagement d'emplacements destinés à recevoir les points d'apport volontaire des ordures ménagères. Leur intégration spatiale passera par le traitement paysager de ces équipements qui devront être dissimulés derrière une végétation d'isolement.

Le but est d'aboutir à une gestion différente des ordures ménagères participant à une amélioration du cadre de vie évitant l'accumulation au porte-à-porte des déchets en créant un point d'apport volontaire commun dans chaque zone.

b) Le stationnement

En matière de stationnement des véhicules, les orientations demandent pour les plus grandes zones que des parkings soient aménagés afin de proposer une offre en stationnement proportionnée à la zone sur les espaces communs. Le but est d'éviter l'engorgement des voiries par le stationnement anarchique de véhicules et également d'offrir un cadre de vie plus agréable aux usagers.

Dans les zones les plus petites, il est demandé que soit aménagé sur l'emprise commune, une place de stationnement par logement.

3.2. Les points spécifiques

3.2.1. La zone 1 AU, rue Ste-Anne à Montmort

Pour des raisons de sécurité et de cohérence urbaine, les constructions définies en bordure de la rue Ste-Anne ne pourront avoir d'accès privatif direct sur cet axe. Le but est bien que les accès principaux aux constructions se fassent tous par la desserte principale centrale.

Afin d'intégrer ces constructions au paysage environnant, elles devront être situées à au moins 10 mètres de la limite supérieure de l'emplacement réservé n°14. L'objectif est de maintenir le cône de vue donnant sur le Château tel qu'il existe actuellement.

3.2.2. La zone 1 AU le long du parc du Château à Montmort

Afin d'intégrer la zone à son environnement immédiat très marqué par le parc du Château, les élus fixent deux orientations visant cet objectif.

Ils demandent tout d'abord que l'unique voirie d'accès soit accompagnée d'un espace végétalisé afin de maintenir le caractère verdoyant du secteur. De plus, ils interdisent toute construction (hormis aménagement d'une desserte) sur une bande d'une profondeur de 15 mètres le long du parc dans le but de maintenir un aspect aéré au lieux.

3.2.3. La zone 1 AU au lieu-dit « Les Champs de Lucy » à Lucy

La zone 1 AU a été définie en fonction du sens de l'écoulement des eaux usées et des eaux de pluie. L'objectif étant de réaliser les travaux en une seule fois.

Au vu de cet élément et de sa configuration particulière, il est donc demandé d'aménager la zone dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, la nature et la topographie des terrains ont amené les élus à demander l'implantation d'un bassin de récupération des eaux de pluie au niveau de la place centrale. La volonté est que ce bassin fasse partie intégrante de l'espace vert.

4. Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement

4.1. Les zones urbaines

Cette zone U délimite les zones équipées à vocation résidentielle et correspondant au bâti actuel des villages de Montmort et de Lucy, et des hameaux du Gros Moulin, des Rouleaux, de la Chaude Rue, de Méhart et de Pigny. Elle peut accueillir des services, des activités commerciales, et artisanales compatibles avec son caractère résidentiel.

Articles U 1 et 2 : Occupation des sols :

Dans la zone U, sont interdites les activités liées au camping/caravaning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisir, les caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos, les dépôts de véhicules, de déchets et de ferrailles, les affouillements et exhaussements de sol, les carrières, qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques, de place et d'intégration avec l'environnement immédiat.

Pour les mêmes raisons, les élus interdisent également les dancings et discothèques et les constructions à usage d'industrie.

Etant donné la mixité déjà existante dans la zone U, les élus autorisent toutes les constructions à usage d'activité (artisanat, agricole, bureaux, commerces, hôtellerie-restauration et ICPE) à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les habitations localisées à proximité. En effet, les élus souhaitent interdire l'implantation d'activités nuisantes dans la zone U qui a pour vocation première le résidentiel.

Enfin, ils n'acceptent les dépôts d'hydrocarbures qu'à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles ou bien nécessaire au matériel agricole et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation. En effet, d'autres installations pourraient s'avérer dangereuses au voisinage des zones habitées.

Article U 3 : Accès et voirie

En ce qui concerne **les accès**, en application du Code Civil, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité routière. Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De plus, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

Les **voiries** doivent également permettre le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours et d'incendie.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s) ce qui pourrait être susceptible de créer des problèmes de desserte et d'engorgement des voiries.

De ce fait, et en particulier pour les zones où aucune rue n'existe, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres pour les voies à sens unique et de 8 mètres pour les voies à double sens afin satisfaire aisément le passage des véhicules et des piétons.

En réglementant de la sorte, les élus veulent notamment éviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie. Ils souhaitent également éviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.

Article U 4 : Desserte par les réseaux

En ce qui concerne **l'eau potable**, par respect des normes actuelles, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert, et ce dernier est à la charge du constructeur.

Afin de faciliter l'accès au compteur d'eau par les services compétents en matière d'eau potable, le compteur de toutes les constructions nouvelles doivent être implantés en limite de la voirie.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Par ailleurs, par respect des normes actuelles, tous les nouveaux captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

En matière **d'assainissement des eaux usées domestiques**, par respect des normes actuelles le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement individuel fera l'objet d'une demande spécifique en mairie avant le dépôt du permis de construire afin que celui-ci soit validé, étant donné que les spécificités pédologiques et topographiques particulière du territoire.

L'évacuation des eaux usées agricoles et celles des installations d'hôtellerie et de restauration dans le réseau public d'assainissement doivent être subordonnée à un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

Pour **l'assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il est prévu à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Enfin, les élus demandent que **les réseaux secs** soient enfouis ou bien dissimulés en façade pour des raisons esthétiques et afin de préserver la qualité notamment des centres anciens.

Article U 5 : Caractéristiques des terrains

Le PLU ne fixe pas de surfaces minimales de terrains étant donné qu'il n'existe pas de spécificité urbaine particulières le justifiant au niveau des villages et des hameaux.

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

Les élus tiennent compte des spécificités architecturales et urbaines du centre de Montmort et définissent des prescriptions d'implantation particulières pour le secteur Uc.

Ainsi, afin de maintenir l'alignement des constructions dans le centre ancien de Montmort, dans le secteur Uc, les façades principales des constructions (annexes et dépendances exclues) doivent s'implanter soit dans le prolongement de la ou des constructions voisines ; soit, lorsque l'implantation des constructions voisines est différente, dans le prolongement de l'une d'elles ou dans l'intervalle des deux ; soit, lorsque qu'il n'existe pas de constructions voisines, l'implantation peut se faire en retrait, mais dans ce cas l'alignement doit être matérialisé par une clôture minérale.

Les prescriptions de l'article Uc ne s'appliquent pas aux annexes et dépendances car l'objectif est d'appliquer la règle au bâtiment principal qui structurera l'ensemble.

Le reste de la zone U étant plus hétérogène au niveau de l'implantation des constructions, il est autorisé soit l'implantation à l'alignement, soit un recul. Dans le cas d'une implantation en recul, il est demandé qu'un recul minimum de 5 mètres soit observé afin notamment d'organiser le stationnement sur l'emprise privée.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas (pour des raisons essentiellement pratiques) à la reconstruction après sinistre ou l'extension des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux, ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article U 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Etant donné l'hétérogénéité de l'implantation des constructions existantes, les nouvelles constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport à celle-ci. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre et aux extensions dans le prolongement de la façade afin de ne pas pénaliser l'existant.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car ces dispositions, peuvent être contraignantes pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces équipements et ouvrages répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

Afin de maintenir un aspect aéré dans les différentes zones U et pour permettre un accès aisé des véhicules de secours et d'incendie, il est demandé que deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété respectent l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Article U 9 : Emprise au sol

Etant donné le dimensionnement très hétéroclite du parcellaire dans les différentes zones U, il n'est pas fixé d'emprise au sol afin de ne pas pénaliser les propriétaires et les futurs constructeurs qui pourraient se trouver limités dans leurs projets.

Article U 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur Uc, afin de respecter les hauteurs existantes dans le centre du village de Montmort participant au caractère particulier de ce secteur, quand une construction (annexes et dépendances exclues) s'implante entre deux constructions, la hauteur à l'égout de toit doit être égale à celle de l'une des constructions voisines ou être comprise entre les deux constructions voisines.

Dans le cas, où elle s'implante contre une seule construction, sa hauteur à l'égout de toiture doit être comprise dans une fourchette allant de plus ou moins un mètre de la hauteur mesurée à l'égout de toiture de la construction voisine.

Dans le reste de la zone U, afin de respecter l'existant, les élus définissent des hauteurs différenciées selon que la construction est individuelle ou bien collective. Ainsi, la hauteur des constructions individuelles mesurée du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment ne peut excéder 10 mètres au faîtage. Par ailleurs la hauteur à l'égout de toiture ne pourra excéder 7 mètres. Selon les mêmes critères de référence, la hauteur au faîtage des constructions collectives ne pourra dépasser 14 mètres de haut et la hauteur à l'égout de toit 10 mètres.

Ces hauteurs pourront être dépassées pour des impératifs techniques.

Il est cependant précisé que l'article ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, et aux extensions dans le prolongement de la façade afin de ne pas pénaliser l'existant.

L'article ne s'applique pas non plus aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article U 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Dans cette optique d'intégrer les futures constructions à la typologie architecturale actuelle, les constructions nouvelles devront être conçues en harmonie avec l'existant que ce soit en termes de volume, de teintes mais aussi dans le choix des matériaux.

Toujours dans le même but, les élus interdisent toutes les constructions présentant une architecture étrangère à la région. En effet, des courants architecturaux d'autre région de France, et même d'autres pays sont de plus en plus repris dans la construction. Cela pose très souvent des problèmes de lisibilité de la trame architecturale des villages qui perdent déjà de plus en plus leurs caractéristiques locales.

Par ailleurs, pour des raisons esthétiques et d'intégration paysagère, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus et l'utilisation de couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont proscrits.

Pour les mêmes raisons, il est également demandé qu'un effort d'intégration des coffrets techniques (compteur d'eau, gaz, électrique...) soit réalisé lors de leur installation.

Pour la suite des prescriptions, les constructions à usage d'habitation sont différenciées des autres comme les constructions agricoles, artisanales, commerciales...

En ce qui concerne les **constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances**, certains éléments sont proscrits au niveau des **façades donnant sur rue** pour des raisons esthétiques et d'intégration avec l'environnement architectural immédiat.

Ainsi, dans l'ensemble de la zone U et du secteur Uc, les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets et l'utilisation des briques de verre sont interdits. De plus, dans le seul secteur Uc, les éléments de structure (balcons, appui de fenêtre...), les accessoires (potence, enseigne, antenne parabolique...) faisant saillie sur les façades donnant sur la rue sont également interdits afin de respecter les perspectives et les alignements de façades existants. Par

ailleurs, dans ce même secteur Uc, les ouvertures doivent être plus hautes que larges (sauf pour les portes de garage, de grange...) afin de respecter les proportions existantes dans le centre ancien.

En matière de **toiture**, les règles définies sont basées sur l'existant. Ainsi, par référence au bâti traditionnel, les toits auront au minimum deux pans dont la pente sera comprise entre 30° et 45°. Plusieurs types de couvertures et de matériaux sont autorisés dans la zone. Par référence à l'architecture locale la plus répandue, les couvertures doivent être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels qui sont la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.

De manière générale, les toits terrasses sont interdits car non traditionnels ; néanmoins, ils peuvent être autorisés s'il s'agit d'une extension d'une toiture terrasse déjà existante afin de ne pas pénaliser l'existant, ainsi que pour des éléments de jonctions qui sont généralement de taille minime.

Pour des raisons esthétiques, les chiens-assis et les châssis de toit posés en saillie sont interdits. Par ailleurs, pour les mêmes raisons, les panneaux solaires devront être plaqués sur la toiture selon la même pente ou bien directement intégrés à la toiture.

Par soucis, de permettre l'intégration de petites extensions plus récentes comme des vérandas ou piscines couvertes par exemple, les dispositions citées pour les toitures ne s'appliquent pas car elles peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate qui reste un des matériaux le plus fréquemment employé pour ce type de couverture.

En ce qui concerne les **menuiseries**, encore une fois pour des raisons esthétiques et d'intégration avec le bâti existant, les volets roulants ne seront pas disposés en saillie, et leur couleur aura obligatoirement la même teinte que celles des huisseries. L'aluminium sera obligatoirement teinté.

Par référence à celles existantes dans la zone, les **clôtures sur rue** mesureront au maximum 2 mètres de haut et pourront prendre trois formes différentes : soit celle d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive, soit celle d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence), soit celle d'un mur plein.

Pour des raisons esthétiques, les plaques de béton et les tôles sont interdites.

En tant qu'éléments participant à l'identité des villages et des hameaux, il est vivement recommandé que les murs de clôture anciens, soient conservés, restaurés voire reconstruits à l'identique.

En ce qui concerne les **constructions à usage d'activité** (constructions agricoles, artisanales et les hangars...) ayant des **façades donnant sur la rue** ou visibles depuis la rue ne peuvent pas être réalisés intégralement en bardage afin d'éviter de trop grandes surfaces de bardage d'un seul tenant dans la zone U, étant donné que ces bâtiments sont le plus souvent de grand gabarit et que leur impact visuel est important. Dans ce cas, il est donc demandé que les façades soient maçonnées et qu'elles fassent apparaître au moins 2 matériaux différents afin d'animer les perspectives.

Pour les mêmes raisons, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites à moins qu'elles ne soient compensées par une animation de façade. Par ailleurs le traitement des façades devra s'harmoniser avec les constructions voisines pour maintenir une continuité visuelle.

Par référence au bâti existant, les **toitures** devront respecter l'aspect et les teintes des matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie, l'ardoise et le zinc.

Les **clôtures sur rue** reprennent les mêmes prescriptions que pour les constructions à usage d'habitation afin qu'il existe une cohérence d'ensemble.

Il est indiqué en rappel que les enseignes et panneaux publicitaires sont soumis à autorisation du Maire, car les élus sont très attachés à ce que ces éléments s'intègrent au mieux au paysage environnant.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas à aux reconstructions à l'identique après sinistre ainsi qu'aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de ne pas pénaliser l'existant.

Il ne s'applique pas non plus aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article U 12 : Stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner les autres usagers.

Par ailleurs, des prescriptions spécifiques sont fixées en tenant compte des particularités urbaines et de l'usage des constructions.

Ainsi, dans le secteur U_c relativement dense, il n'est demandé qu'une place de stationnement au minimum par construction nouvelle à usage d'habitation étant donné qu'il est difficilement envisageable d'en imposer plus au vu de la taille des parcelles et de la densité.

Pour le reste de la zone U, le stationnement est réglementé en fonction de l'usage de nouvelles constructions et du potentiel de stationnement nécessaire selon qu'il s'agisse d'une habitation, d'un commerce, d'un hôtel restaurant, ou bien d'un artisan. Le but est que le stationnement soit proportionné à l'activité et qu'il ne vienne pas investir les espaces publics.

Article U 13 : Espaces libres et plantations

Il est rappelé les prescriptions liées aux EBC étant donné qu'une zone U localisée à Lucy (au lieu-dit « Rochefort ») est concernée par un EBC.

Article U 14 : COS

Cet article n'est pas réglementé car les zones U présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui concourent à l'identité du village et des hameaux et qui doivent être préservés en tant que tels.

4.2. Les zones à urbaniser

4.2.1. La zone 1 AU

La zone 1 AU est destinée principalement aux habitations. Elle peut également accueillir, en accompagnement, des activités qui n'émettent pas de nuisances au voisinage des zones habitées.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone.

Un certain nombre de prescription reprend les règles de la zone U étant donné que les zones 1 AU constituent le prolongement des zones U et qu'elles ont la même destination.

Articles 1 AU 1 et 2 : Occupation des sols :

Les élus reprennent les mêmes interdictions que pour la zone U étant donné que les zones 1 AU

correspondent à la continuité de ces dernières.

Sont ainsi interdites les activités liées au camping/caravaning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisir, les caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes non couverts et non clos, les dépôts de véhicules, de déchets et de ferrailles, les affouillements et exhaussements de sol, les carrières, les dancings et discothèques et les constructions à usage d'industrie qui n'ont pas leur place en zone U pour des raisons d'activités nuisantes, de risques, de place et d'intégration avec l'environnement immédiat.

Par ailleurs, ils interdisent en plus les constructions à usage agricole et les ICPE. En effet, les zones 1 AU étant principalement destinées à du résidentielle, l'implantation de telles constructions à proximité n'est pas envisageable.

Les constructions à usage artisanal, de commerce, de service et de bureaux sont autorisées à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les habitations localisées à proximité.

Enfin, ils n'acceptent les dépôts d'hydrocarbures qu'à condition que ces installations soient destinées à la consommation domestique ou à la chaufferie collective d'immeubles ou bien nécessaire au matériel agricole et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation. En effet, d'autres installations pourraient s'avérer dangereuses au voisinage des zones habitées.

Article 1 AU 3 : Accès et voirie

En ce qui concerne les **accès**, en application du Code Civil, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité routière. Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De plus, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

En ce qui concerne, les accès sur la RD 951, pour des raisons de sécurité, il ne peut être créé plus d'un seul accès par unité foncière.

Les **voiries** doivent également permettre le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours et d'incendie.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s) ce qui pourrait être susceptible de créer des problèmes de desserte et d'engorgement des voiries.

De ce fait, et en particulier pour les zones où aucune rue n'existe, les voies nouvelles devront avoir chaussée roulante de 5 mètres de large au minimum et 1,5 mètres minimum d'emprise de trottoir.

Par ailleurs, les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En réglementant de la sorte, les élus veulent notamment éviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie ainsi que pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères par exemple. Ils souhaitent également éviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.

Article 1 AU 4 : Desserte par les réseaux

En ce qui concerne l'**eau potable**, par respect des normes actuelles, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert, et

ce dernier est à la charge du constructeur.

Afin de permettre de faciliter l'accès au compteur d'eau par les services compétents en matière d'eau potable, le compteur de toutes les constructions nouvelles doivent être implantés en limite de la voirie.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Par ailleurs, par respect des normes actuelles, tous les nouveaux captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Il est également rappelé qu'en matière de défense incendie, dans le cas où le dispositif de défense serait insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendies réglementaire pour assurer la défense des nouvelles constructions.

En matière **d'assainissement des eaux usées domestiques**, par respect des normes actuelles le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement individuel fera l'objet d'une demande spécifique en mairie avant le dépôt du permis de construire afin que celui-ci soit validé, étant donné que les spécificités pédologiques et topographiques particulière du territoire.

L'évacuation des eaux usées agricoles et celles des installations d'hôtellerie et de restauration dans le réseau public d'assainissement doivent être subordonnée à un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

Pour **l'assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il est prévu à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Les réseaux secs doivent être enfouis ou bien dissimulés en façade pour des raisons esthétiques et afin de préserver la qualité du bâti.

Article 1 AU 5 : Caractéristiques des terrains

Etant donné les caractéristiques pédologiques et topographiques locales, il est demandé qu'en cas d'un assainissement individuel, que le terrain d'assise pour la construction d'une habitation fasse au minimum 800 m².

Article 1 AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone 1 AU, le but est de créer un front de rue harmonieux. Pour cela, il est demandé que les façades principales des constructions à usage d'habitation soient implantées en observant un recul minimum de 5 mètres et un maximum de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Le recul des bâtiments est fixé à 20 mètres au minimum de la limite de l'emplacement réservé n° 10 localisé le long de la RD 951 afin que l'impact visuel des nouveaux bâtiments soit minimisé au niveau de l'entrée du village.

Le recul des bâtiments est fixé à 10 mètres au minimum de la limite de l'emplacement réservé n° 14 localisé le long de la RD 18 afin de préserver le cône de vue donnant sur le château de Montmort.

Toutefois, il est précisé que l'article ne s'applique pas aux annexes et dépendances qui peuvent être implanté à l'alignement ou bien en retrait étant donné que la surface reste minimale.

L'article ne s'applique pas non plus aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière qui pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 1 AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Par souci de cohérence, les prescriptions de l'article U 7 sont reprises. Ainsi, les nouvelles constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en recul par rapport à celle-ci. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Les constructions doivent observer un recul de 15 mètres par rapport à la limite séparative du parc du château de Montmort afin d'éviter les ombres sur les bâtiments et toute implantation à proximité directe du parc classé.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car ces dispositions, peuvent être contraignantes pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces équipements et ouvrages répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 1 AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour la même raison que précédemment, les prescriptions de l'article sont les mêmes que l'article U8. Afin d'offrir un cadre aéré dans les zones 1 AU et pour permettre un accès aisé des véhicules de secours et d'incendie, il est demandé que deux constructions non contiguës à usage d'habitation, implantées sur une même propriété respectent l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres.

Article 1 AU 9 : Emprise au sol

Afin de créer des espaces résidentiels aérés, l'emprise au sol est fixée à 25% de la surface de la parcelle.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car ces dispositions, peuvent être contraignantes pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces équipements et ouvrages répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 1 AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au faîtage ce qui sert de références faciles d'application.

Ainsi, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture par référence à la hauteur des constructions les plus récentes existant sur le territoire communal village.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas (pour des raisons essentiellement pratiques) aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 1 AU 11 : Aspect extérieur

Par cohérence avec la zone U, étant donné que les zones 1 AU correspondent aux extension, les prescriptions concernant les aspects extérieurs sont globalement les mêmes que dans l'article U 11. Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Dans cette optique d'intégrer les futures constructions à la typologie architecturale actuelle, les constructions nouvelles devront être conçues en harmonie avec l'existant que ce soit en termes de volume, de teintes mais aussi dans le choix des matériaux.

Toujours dans le même but, les élus interdisent toutes les constructions présentant une architecture étrangère à la région. En effet, des courants architecturaux d'autre région de France, et même d'autres pays sont de plus en plus repris dans la construction. Cela pose très souvent des problèmes de lisibilité de la trame architecturale des villages qui perdent déjà de plus en plus leurs caractéristiques locales.

Par ailleurs, pour des raisons esthétiques et d'intégration paysagère, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus et l'utilisation de couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage sont proscrits.

Pour les mêmes raisons, il est également demandé qu'un effort d'intégration des coffrets techniques (compteur d'eau, gaz, électrique...) soit réalisé lors de leur installation.

Pour la suite des prescriptions, les constructions à usage d'habitation sont différenciées des autres comme les constructions agricoles, artisanales, commerciales...

En ce qui concerne les **constructions à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances** certains éléments sont proscrits au niveau des **façades donnant sur rue** pour des raisons esthétiques et d'intégration avec l'environnement architectural immédiat.

Ainsi, les éléments tels les frontons, les colonnes, les colonnades, les balustrades en potelets et l'utilisation des briques de verre sont interdits.

En matière de **toiture**, les règles définies sont basées sur l'existant. Ainsi, par référence au bâti traditionnel, la pente des toitures sera comprise entre 30° et 45°. Plusieurs types de couvertures et de matériaux sont autorisés dans la zone. Par référence à l'architecture locale la plus répandue, les couvertures doivent être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels qui sont la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.

De manière générale, les toits terrasses sont interdits car non traditionnels ; néanmoins, ils peuvent être autorisés pour des éléments de jonctions qui sont généralement de taille minime.

Pour des raisons esthétiques, les chiens-assis et les châssis de toit posés en saillie sont interdits. Par ailleurs, pour les mêmes raisons, les panneaux solaires devront être plaqués sur la toiture selon la

même pente ou bien directement intégrés à la toiture.

Par soucis, de permettre l'intégration de petites extensions plus récentes comme des vérandas ou piscines couvertes par exemple, les dispositions citées pour les toitures ne s'appliquent pas car elles peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate qui reste un des matériaux le plus fréquemment employé pour ce type de couverture.

En ce qui concerne les *menuiseries*, encore une fois pour des raisons esthétiques et d'intégration avec le bâti existant, les volets roulants ne seront pas disposés en saillie, et leur couleur aura obligatoirement la même teinte que celles des huisseries. L'aluminium sera obligatoirement teinté.

Par référence à celles existantes dans les zone U située à proximité, les *clôtures sur rue* mesureront au maximum 2 mètres de haut et pourront prendre trois formes différentes : soit celle d'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive, soit celle d'un grillage doublé d'une haie vive (essences locales de préférence).

Pour des raisons esthétiques, les plaques de béton et les tôles sont interdites.

Pour une bonne intégration paysagère des *clôtures donnant sur la RD 951*, celles-ci devront être uniformes et d'une teinte sombre afin de limiter leur impact visuel à l'entrée du village de Montmort.

En ce qui concerne les **constructions à usage d'activité** (constructions artisanales ou commerciales, hangars...) ayant des *façades donnant sur rue ou sur la RD 951* ou visibles depuis la rue ne peuvent pas être réalisés intégralement en bardage afin d'éviter de trop grandes surfaces de bardage d'un seul tenant dans la zone, étant donné que ces bâtiments sont le plus souvent de grand gabarit et que leur impact visuel est important. Dans ce cas, il est donc demandé que les façades soient maçonnées et qu'elles fassent apparaître au moins 2 matériaux différents afin d'animer les perspectives.

Pour les mêmes raisons, les façades aveugles et unies de bâtiments d'activités sont interdites à moins qu'elles ne soient compensées par une animation de façade. Par ailleurs le traitement des façades devra s'harmoniser avec les constructions voisines pour maintenir une continuité visuelle.

Par référence au bâti existant, les *toitures* devront respecter l'aspect et les teintes des matériaux traditionnels : la tuile rouge ou brune vieillie, l'ardoise et le zinc.

Les *clôtures sur rue et sur la RD 951* reprennent les mêmes prescriptions que pour les constructions à usage d'habitation afin qu'il existe une cohérence d'ensemble.

Il est indiqué en rappel que les enseignes et panneaux publicitaires sont soumis à autorisation du Maire, car les élus sont très attachés à ce que ces éléments s'intègrent au mieux au paysage environnant.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article 1 AU 12 : Stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner les autres usagers.

Le stationnement est réglementé en fonction de l'usage de nouvelles constructions et du potentiel de stationnement nécessaire selon qu'il s'agisse d'une habitation, d'un commerce, d'un hôtel

restaurant, ou bien d'un artisan. Le but est que le stationnement soit proportionné à l'activité et qu'il ne vienne pas investir les espaces publics.

Article 1 AU 13 : Espaces libres et plantations

Cet article n'est pas réglementé étant donné que chaque zone 1 AU fait l'objet d'orientations d'aménagement prescrivant précisément l'implantation d'espaces verts.

Article 1 AU 14 : COS

Pour conférer un aspect aéré aux zones 1 AU, le COS est fixé à 0,5.

4.2.2. La zone AUE

La zone AUE est destinée à recevoir des activités de type commerce, artisanat, service, ou encore industrielle.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure des équipements internes à la zone.

Articles AUE 1 et 2 : Occupation des sols :

Dans la zone AUE, sont interdits les constructions liées à l'activité agricole, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les activités liées au camping/caravaning, les terrains d'accueil des habitations légères de loisir, les caravanes isolées, les habitations légères de loisir, les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les carrières et les affouillements et exhaussements de sol qui n'ont pas leur place en zone AUE qui n'a pas pour vocation première à recevoir ces types d'activités et également pour des raisons de place et d'intégration avec l'environnement immédiat.

Les élus n'acceptent les constructions à usage d'habitation qu'à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité. Cette règle facilite la gestion de la zone car en cas de vente de l'entreprise, une habitation séparée peut être vendue individuellement. Une personne extérieure serait alors installée au cœur d'une zone d'activités et constituerait alors un "tiers" pour ces entreprises, interdisant tout développement.

Etant donné la proximité des futures zones résidentielles, seules les ICPE n'entraînant pas de risques et de nuisances au voisinage des zones habitées seront acceptées.

Article AUE 3 : Accès et voirie

En ce qui concerne les accès, en application du Code Civil, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité routière. Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De plus, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

En ce qui concerne, les accès sur la RD 951, pour des raisons de sécurité, il ne peut être créé plus d'un seul accès par unité foncière.

Les voiries doivent également permettre le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours et d'incendie.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s) ce qui pourrait être susceptible de créer des problèmes de desserte et d'engorgement des voiries.

Par ailleurs, les voies nouvelles en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour afin de faciliter la desserte des zones.

En réglementant de la sorte, les élus veulent notamment éviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie ainsi que pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères par exemple. Ils souhaitent également éviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.

Article AUE 4 : Desserte par les réseaux

En ce qui concerne **l'eau potable**, par respect des normes actuelles, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert, et ce dernier est à la charge du constructeur.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Par ailleurs, par respect des normes actuelles, tous les nouveaux captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

En matière **d'assainissement des eaux usées domestiques**, par respect des normes actuelles le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

L'évacuation des bâtiments publics dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

Par ailleurs, afin de ne pas saturer les réseaux, en cas d'implantation d'une entreprise traitant de grandes quantités d'eau, il pourra être imposé un système tampon de rejet.

Pour **l'assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il est prévu à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Les réseaux secs doivent être enfouis ou bien dissimulés en façade pour des raisons esthétiques et afin qualifier l'entrée du village.

Article AUE 5 : Caractéristiques des terrains

Le PLU ne fixe pas de surfaces minimales de terrains afin de ne pas contraindre l'implantation de nouvelles activités.

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

Les élus imposent un recul au niveau de l'implantation des bâtiments le long des voies.

Le recul des bâtiments est fixé à 20 mètres au minimum de la limite de l'emplacement réservé n°9 localisé le long de la RD 951 afin que l'impact visuel des nouveaux bâtiments soit minimisé au niveau de l'entrée du village et pour permettre la possibilité d'un aménagement de parking sur l'avant de la zone.

Le recul imposé est de 5 mètres par rapport à la limite de parcelle le long des autres voies. Le but est de notamment de permettre le stationnement des véhicules sur l'emprise privée

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article AUE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Etant donné la superficie de la zone, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 5 mètres afin de ne pas bloquer les projets.

Pour éviter tout risques de propagation d'incendie en cas d'implantation en limite, il est exigé que des mesures soient prises pour éviter tout risque.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

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

L'article n'est pas réglementé pour ne pas limiter ou bloquer les projets.

Article AUE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 80% de la superficie totale de l'îlot de propriété afin qu'il reste un espace résiduel suffisamment important pour intégrer du stationnement, des espaces verts...

Article AUE 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant jusqu'au faîtage ce qui sert de références faciles d'application.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres afin d'éviter l'implantation de constructions surdimensionnées par rapport au bâti existant dans le village. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée pour des impératifs techniques sous condition d'une bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

L'article ne s'applique pas aux équipements publics, et pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article AUE 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration paysagère, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, l'utilisation de couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, le ton blanc intégral et les effets de rayure ou de fort contraste sont proscrits.

En effet, tous ces éléments reportés sur des bâtiments de gros gabarit peuvent avoir un impact visuel très important.

Par ailleurs, par soucis de cohérence d'ensemble, il est demandé que les façades secondaires et des annexes soient traitées en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Par soucis d'intégration avec le bâti existant, en référence à l'architecture locale la plus répandue, les *couvertures* doivent être d'aspect et de teinte similaire aux matériaux traditionnels qui sont la tuile rouge ou brune vieillie et l'ardoise.

Dans le cadre de l'étude d'entrée de ville, une réflexion particulière a été menée par les élus sur les façades et les clôtures donnant sur la RD 951 afin que l'intégration paysagère de la zone d'activité se fasse harmonieusement avec l'existant.

Ainsi, *les façades donnant sur la RD 951* ne peuvent pas être aveugles ou unies afin d'éviter de trop grandes surfaces unies et « lisses » d'un seul tenant. Par soucis d'animation de la façade, cette dernière devra présenter au moins deux matériaux différents.

Par ailleurs, en ce qui concerne *les clôtures donnant sur la RD 951*, celles-ci devront être uniformes et d'une teinte sombre afin de limiter leur impact visuel à l'entrée du village de Montmort.

L'ensemble de l'article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. En effet, ces constructions peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des habitations (volume, enseignes...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application de ces règles.

Article AUE 12 : Stationnement

Le stationnement doit correspondre et s'adapter aux besoins des constructions et être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner les autres usagers.

Le stationnement est réglementé en fonction de l'usage de nouvelles constructions et du potentiel de stationnement nécessaire selon qu'il s'agisse d'un commerce, d'un hôtel restaurant, ou bien d'un artisan. Le but est que le stationnement soit proportionné à l'activité et qu'il ne vienne pas investir les espaces publics.

De plus, un stationnement spécifique devra être mis en place pour les deux-roues.

Article AUE 13 : Espaces libres et plantations

En ce qui concerne les plantations, il est vivement recommandé d'utiliser des essences locales afin que l'aménagement des espaces verts sur les emprises privées se fasse en cohérence avec les espaces verts qui seront aménagés par la commune en bordure des parcelles.

Il est demandé que les aires de stationnement reçoivent un aménagement végétal afin d'éviter l'implantation d'un vaste parking minéral qui ne s'intégrera pas avec le reste de la zone.

Par ailleurs, par soucis de ne pas créer des nuisances visuelles perceptibles depuis la RD 951, il est demandé que les dépôts et aires de stockages soient localisés dans les parties les moins visibles et dissimulés derrière un écran végétal ou des clôtures.

Article AUE 14 : COS

Les élus ne réglementent pas le COS afin de ne pas limiter les projets.

4.2.3. La zone AUEP

La zone AUEP est destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ainsi, la gestion étant communale, la réglementation est moins détaillée que les zones précédentes étant donné que les projets ne sont qu'en cours de réflexion et qu'ils prendront de toute façon en compte les éléments définis dans les autres zones notamment en matière d'intégration paysagère.

Articles AUEP 1 et 2 : Occupation des sols

Etant donné la vocation de la zone, les élus interdisent toutes constructions et installations hormis les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUEP 3 : Accès et voirie

En ce qui concerne les **accès**, en application du Code Civil, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité routière. Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

En ce qui concerne **les voiries**, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s) ce qui pourrait être susceptible de créer des problèmes de desserte et d'engorgement des voiries.

Par ailleurs, les voies nouvelles en impasse être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour afin de faciliter la desserte des zones.

En réglementant de la sorte, les élus veulent notamment éviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie ainsi que pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères par exemple. Ils souhaitent également éviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.

Article AUEP 4 : Desserte par les réseaux

En ce qui concerne **l'eau potable**, par respect des normes actuelles, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert, et ce dernier est à la charge du constructeur.

Afin de permettre de faciliter l'accès au compteur d'eau par les services compétents en matière d'eau potable, le compteur de toutes les constructions nouvelles doivent être implantés en limite de la voirie.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Par ailleurs, par respect des normes actuelles, tous les nouveaux captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Il est également rappelé qu'en matière de défense incendie, dans le cas où le dispositif de défense serait insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendies réglementaire pour assurer la défense des nouvelles constructions.

En matière **d'assainissement des eaux usées domestiques**, par respect des normes actuelles le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Pour l'**assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il est prévu à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Les réseaux secs doivent être enfouis ou bien dissimulés en façade pour des raisons esthétiques et afin de préserver la qualité du bâti.

Article AUEP 5 : Caractéristiques des terrains

Le PLU ne fixe pas de surfaces minimales de terrains afin de ne pas contraindre l'implantation de nouveaux équipements publics.

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

Les constructions pourront être implantée soit à l'alignement soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques étant donné qu'elles peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application des règles trop strictes.

Article AUEP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantée soit à l'alignement soit en recul par rapport aux limites séparatives étant donné qu'elles peuvent présenter des caractéristiques différentes de celles des constructions classiques (volume, implantation...) et faire l'objet d'une recherche particulière que pourrait rendre impossible l'application des règles trop strictes.

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

En fonction de la nature des activités, les besoins en terme de proximité des constructions peuvent être différents. Il n'est donc pas souhaitable de réglementer cet article qui pourrait restreindre les potentialités d'implantation.

Article AUEP 9 : Emprise au sol

Cet article n'est pas réglementé. L'emprise d'un bâtiment public peut être tout à fait variable en fonction de sa nature.

Article AUEP 10 : Hauteur maximale des constructions

L'article n'est pas réglementé pour ne pas limiter ou bloquer les projets.

Article AUEP 11 : Aspect extérieur

Il est simplement rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

L'article n'est pas plus détaillé étant donné que c'est la commune qui gèrera l'aménagement de cette zone.

Article AUEP 12 : Stationnement

Le stationnement n'est pas réglementé étant donné que l'aménagement de parkings fait partie des projets communaux pour cette zone.

Article AUEP 13 : Espaces libres et plantations

L'article n'est pas réglementé étant donné que l'aménagement d'espaces verts fait partie des projets communaux pour cette zone.

Article AUEP 14 : COS

Les élus ne souhaitent pas réglementer le COS afin de ne pas limiter les projets.

4.2.4. La zone 2 AU

Les zones 2 AU sont des zones à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone bâtie des villages de Montmort et de Lucy. Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière.

Articles 2 AU 1 et 2 : Occupation des sols

Seuls sont autorisés les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics afin de ne pas bloquer des projets d'intérêt général comme l'installation de réseaux.

Articles 2 AU 3 à 14 :

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les autres articles ne sont pas réglementés sauf articles 6 et 7 permettant la libre implantation des installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics.

En effet, ils répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

4.3. La zone agricole

La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Articles A 1 et 2 : Occupation des sols

Globalement, toutes les constructions qui ne sont pas liées ou nécessaires à l'activité agricole sont donc interdites les constructions à usage de service, d'hôtellerie-restauration, d'artisanat, d'industrie, les entrepôts et hangars non agricoles, les caravanes isolées, les garages collectifs de caravanes, la stationnement des caravanes hors terrains aménagés, les dépôts de véhicules, de déchets et de ferrailles et les aires de jeux et de sports ouvertes au public car toutes ces occupations du sol ne correspondent pas à la destination de la zone A qui est réservée au développement de l'activité agricole.

Etant donné que certaines zones A longent les rives du Surmelin, il est en plus précisé que toute construction ou installation située à moins de 15 mètres des rives du Surmelin est interdite afin d'éviter tout risque de pollution de la rivière.

Par ailleurs, ils n'acceptent les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances qu'à condition qu'elles soient nécessaires à une activité agricole, et construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole existante. Cela a pour but d'éviter toute construction de maison individuelle qui ne serait pas par la suite complétée par des bâtiments agricoles, ce qui leur enlèverait toute légitimité.

Pour ne pas compromettre le développement futur des zones U et AU, les ICPE ne seront acceptées que si leur périmètre d'isolement n'empiète pas dans l'un de ces deux type de zone, étant donné que ce dernier est susceptible de geler l'urbanisation.

Les dépôts d'hydrocarbures ne sont acceptés qu'à condition que ces installations soient nécessaires au matériel agricole et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation. En effet, d'autres installations pourraient s'avérer dangereuses au voisinage des zones habitées.

Pour permettre une diversification des activités agricoles, les constructions ou transformation de constructions existantes à usage agricole destinées à des activités agro-touristiques (gîte rural, terrains de camping...) est admise. Afin d'éviter toute dérive de l'activité d'agro-tourisme en une activité principale, ce type d'activité doit être strictement lié à une exploitation agricole existante et à moins de 100 mètres.

Les activités agricoles pouvant avoir besoin d'installer un petit commerce de détail pour vendre leur produit ou bien des bureaux, ces types de constructions sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'exploitation.

Les activités piscicoles et aquacoles étant agricole, les affouillements et exhaussements de sol susceptibles d'être liés à ces activités sont tolérés. Par ailleurs, il en est de même pour l'exploitation d'une carrière.

La création de plans d'eau est autorisée sous conditions afin d'éviter dans le futur toute pollution du Surmelin et de ses affluents par débordement ou vidange de plans d'eau aménagés sans autorisation. La limite de l'interdiction est fixée à 1500 m² car au-delà, toute création de plan d'eau est soumise au dossier loi sur l'eau. Les plans d'eau destinés à la boisson des animaux d'élevage sont toutefois tolérés pour ne pas pénaliser les exploitations agricoles.

Sont également tolérées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques puisque aujourd'hui ce secteur est en plein développement avec en particulier l'implantation d'aérogénérateurs.

Enfin, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics sont autorisés afin de ne pas bloquer des projets d'intérêt général comme l'installation de réseaux.

Article A 3 : Accès et voirie

En ce qui concerne les accès et les voiries, la réglementation de la zone A est plus souple que les zones U et AU car les enjeux en terme de desserte sont moins importants au vu de la vocation de la zone où l'utilisation des dessertes n'est destinée qu'à des usages précis et ne remettent pas en cause le maillage urbain. Il est donc simplement fait état des principaux généraux liés à la sécurité.

En ce qui concerne les **accès**, en application du Code Civil, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Les **voiries** doivent également permettre le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours et d'incendie.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s) ce qui pourrait être susceptible de créer des problèmes de desserte des voiries et d'accès des secours.

Article A 4 : Desserte par les réseaux

En ce qui concerne **l'eau potable**, par respect des normes actuelles, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert, et ce dernier est à la charge du constructeur.

Toutefois, pour des raisons d'éloignement des réseaux par exemple, Une alimentation autonome conforme aux normes sanitaires en vigueur pourra être admise.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Par ailleurs, par respect des normes actuelles, tous les nouveaux captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Il est également rappelé qu'en matière de défense incendie, dans le cas où le dispositif de défense serait insuffisant, le projet devra comprendre des réserves incendies réglementaire pour assurer la défense des nouvelles constructions.

En matière **d'assainissement des eaux usées domestiques**, par respect des normes actuelles le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des bâtiments d'activité dans le réseau public d'assainissement doivent être subordonnée à un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

Par ailleurs, afin de ne pas saturer les réseaux, en cas d'implantation d'une entreprise traitant de grandes quantités d'eau, il pourra être imposé un système tampon de rejet.

Pour **l'assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il est prévu à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Les réseaux secs doivent être enfouis ou bien dissimulés en façade pour des raisons esthétiques et afin de préserver la qualité des espaces naturels dans lesquels sont définis les zones A.

Article A 5 : Caractéristiques des terrains

Le PLU ne fixe pas de caractéristiques de terrains afin de ne pas contraindre l'implantation de nouvelles exploitations.

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

En ce qui concerne l'implantation des constructions, les prescriptions de l'article L. 111-1-4 sont rappelées étant donné que les parcelles classées en zone A donnant sur la RD 951 sont concernées.

A la demande du Conseil Général, en ce qui concerne la RD 951, l'implantation des constructions autorisées à moins de 75 mètres (les bâtiments d'exploitation agricole) devra se faire avec un recul d'au moins 35 m par rapport à l'axe de la chaussée pour les habitations et avec un recul de 25 mètres pour les autres bâtiments. Toujours à la demande du Conseil Général, il est stipulé que toute construction implantée le long des RD 18 et RD 411 doit respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Pour les autres axes, compte tenu de la surface des parcelles en zone A et pour des besoins de visibilité et de manœuvre, il est imposé un recul minimal 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade afin de ne pas pénaliser l'existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Vu la taille des parcelles, il est obligé d'implanter les constructions en recul des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade ainsi qu'aux reconstructions après sinistre afin de ne pas pénaliser l'existant.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée car cette disposition contraignante est jugée inutile en particulier dans une commune où il n'y a pas d'enjeux fonciers particuliers.

Article A 9 : Emprise au sol

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres et l'emprise au sol ne sont pas réglementées en zone agricole compte tenu de la taille très variable des terrains qui font souvent l'objet de re-découpage lors d'un projet de construction. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

Par référence aux normes fixées dans les autres zones constructibles, la hauteur des habitations ne peut excéder 9 mètres au faîtage de la toiture depuis le sol naturel et 12 mètres pour les autres bâtiments sachant qu'elle peut être dépassée pour des impératifs techniques ou fonctionnels sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires à la recherche et à l'exploitation des ressources énergétiques, notamment les aérogénérateurs, afin de ne pas limiter ou bloquer des projets liés à la production d'énergie renouvelables par exemple.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article A 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration paysagère, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, l'utilisation de couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, le ton blanc intégral, les matériaux de type brillant et les effets de rayure ou de fort contraste sont proscrits.

En effet, tous ces éléments reportés sur des bâtiments de gros gabarit peuvent avoir un impact visuel très important.

Par ailleurs, par soucis de cohérence d'ensemble, il est demandé que les façades secondaires et des annexes soient traitées en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Par soucis de cohérence avec la réglementation des zones constructibles à vocation résidentielle, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article 1AU 11.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article A 12 : Stationnement

Les élus précisent que le stationnement doit être assuré en dehors des voies et que pour chaque entreprise devra être aménagé des aires de stationnement pour les véhicules de livraison et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le but est ainsi d'éviter que les tous les véhicules trouvent bien des stationnements dans l'emprise de l'entreprise.

Article A 13 : Espaces libres et plantations

Il est demandé qu'un aménagement végétal accompagne les constructions agricoles dans le but d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments à leur environnement immédiat.

Par ailleurs, il est précisé que le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements reconnus comme tels, ceci étant indispensable à leur conservation

Article A 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas en zone agricole et rurale.

4.4. La zone naturelle

Les zones naturelles correspondent aux secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière.

Articles N 1 et 2 : Occupation des sols

Dans l'ensemble de la zone N sont interdites quasiment toutes les constructions hormis quelques exceptions soumises à condition au niveau de la zone N et au niveau des différents secteurs.

Ainsi, en zone N et dans l'ensemble de ses secteurs, sont autorisés les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) et les relais de téléphonie mobile à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation. En effet, ces éléments sont souvent ou bien uniquement implantés en dehors des zones habitées, ainsi, il est logique des les autoriser en zone N. La création de plans d'eau est autorisée sous conditions afin d'éviter dans le futur toute pollution du Surmelin et de ses affluents par débordement ou vidange de plans d'eau aménagés sans autorisation. La limite de l'interdiction est fixée à 1500 m² car au-delà, toute création de plan d'eau est soumise au dossier loi sur l'eau. Les plans d'eau destinés à la boisson des animaux d'élevage sont toutefois tolérés pour ne pas pénaliser les exploitations agricoles.

Dans le secteur Ne, ne sont admises que les cabanes de pêches et de chasse à condition l'ensemble des constructions ne dépasse pas 80 m² d'emprise au sol par îlot de propriété. Les secteurs concernés sont peu importants ce qui limitera d'office l'implantation des constructions.

Dans le secteur Nep, les installations et équipements publics sont autorisés à condition d'une bonne insertion paysagère. Ce secteur concerne un espace un équipement public existe déjà.

Seules les constructions strictement liées à l'activité forestière sont autorisées dans le secteur Nf, étant donné que les secteurs définis concernent trois îlots de parcelles où se localisent ou vont s'implanter ce type d'activité.

Dans le seul secteur Nh seules sont admises les constructions à usage d'habitation leurs annexes et dépendances et les constructions à vocation touristique à condition d'une bonne insertion paysagère afin de ne pas pénaliser l'existant étant donné que les secteurs Nh sont définis au niveau des constructions isolées localisées à l'écart des zones urbanisées ou à urbaniser.

Enfin, au niveau du secteur Ns, uniquement les constructions et installations strictement liées aux activités sportives et de loisir à condition d'une bonne insertion paysagère sont autorisée étant donné que le secteur est défini au niveau d'un îlot de parcelles ayant déjà cette vocation.

Article N 3 : Accès et voirie

En ce qui concerne les accès, en application du Code Civil, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Par ailleurs, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité routière. Sur le même principe, la desserte d'un terrain se fera sur la voie où la circulation sera la moindre, encore une fois pour des raisons de sécurité.

De plus, les accès doivent être carrossable et satisfaire le passage des véhicules des particuliers et/ou des engins de secours (norme validée par les services de secours).

Les **voiries** doivent également permettre le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours et d'incendie.

De plus, le permis pourrait être refusé si la voirie n'est pas adaptée à l'importance ou la destination de(s) l'immeuble(s) projeté(s) ce qui pourrait être susceptible de créer des problèmes de desserte et d'engorgement des voiries.

En réglementant de la sorte, les élus veulent notamment éviter la création de voiries et d'accès qui ne seraient pas praticables par les services de secours et d'incendie ainsi que pour les véhicules de ramassage des ordures ménagères par exemple. Ils souhaitent également éviter toute configuration d'accès qui serait délicate pour la desserte d'une parcelle constructible.

Article N 4 : Desserte par les réseaux

En ce qui concerne **l'eau potable**, par respect des normes actuelles, le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert, et ce dernier est à la charge du constructeur.

Afin de permettre de faciliter l'accès au compteur d'eau par les services compétents en matière d'eau potable, le compteur de toutes les constructions nouvelles doivent être implantés en limite de la voirie.

Afin de ne pas affaiblir les réseaux, les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité. Par ailleurs, par respect des normes actuelles, tous les nouveaux captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

En matière **d'assainissement des eaux usées domestiques**, par respect des normes actuelles le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction qui le requiert. Le branchement est à la charge du constructeur.

A défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement individuel fera l'objet d'une demande spécifique en mairie avant le dépôt du permis de construire afin que celui-ci soit validé, étant donné que les spécificités pédologiques et topographiques particulière du territoire.

Pour **l'assainissement des eaux pluviales**, les aménagements réalisés doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public puisqu'il est prévu à cet effet. En l'absence de réseau collecteur ou cas d'impossibilité de s'y raccorder, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle et non rejetées à la rue au risque d'inonder la voie.

Les réseaux secs doivent être enfouis ou bien dissimulés en façade pour des raisons esthétiques et afin de préserver la qualité du paysage naturel.

Article N 5 : Caractéristiques des terrains

Le PLU ne fixe pas de surfaces minimales de terrains au vu des rares constructions autorisées en zone N.

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

En ce qui concerne l'implantation des constructions, les prescriptions de l'article L. 111-1-4 sont rappelées étant donné que les parcelles classées en zone N donnant sur la RD 951 sont concernées.

A la demande du Conseil Général, il est stipulé que toute construction implantée le long des RD 18 et RD 411 doit respecter une marge de recul minimale de 15 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Pour les autres axes, compte tenu de la surface des parcelles en zone N et pour des besoins de visibilité et de manœuvre, il est imposé un recul minimal 5 mètres par rapport à l'axe de la chaussée.

Pour des raisons sécuritaires, il pourra être demandé une distance supérieure à celles prescrites.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux extensions de bâtiments déjà existants et à la reconstruction à l'identique après sinistre afin de ne pas les pénaliser.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Vu la taille des parcelles et le contexte aéré des zones naturelles, l'implantation des constructions doit se faire obligatoirement en recul des limites séparatives avec un minimum de 5 mètres.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux extensions de bâtiments déjà existants et la reconstruction à l'identique après sinistre afin de ne pas les pénaliser.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces installations et ouvrages techniques nécessaires aux missions des services publics répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, l'implantation est libre.

Article N 9 : Emprise au sol

Les constructions étant fortement limitées en zone N, des emprises au sol maximales ont été définies pour les constructions autorisées dans chacun des secteurs afin de limiter au maximum la taille des constructions qui se localiseront dans les espaces naturels.

Ainsi, les cabanes de pêche et de chasse ne pourront pas excéder 60 m². Pour le secteur Nf, l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées à l'activité forestière est limitée à 100 m², et l'emprise au sol totale ne peut excéder 50% de la surface. Pour les secteurs Nh et Ns, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25%.

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions autorisées a été définie en fonction du type de constructions et de la vocation des différents secteurs. Ainsi, les hauteurs maximales au faitage mesurées depuis le sol naturel vont de 6 à 12 mètres en fonction des secteurs.

Il est précisé que l'article ne s'applique pas aux extensions de bâtiments déjà existants et la reconstruction à l'identique après sinistre afin de ne pas les pénaliser.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les aérogénérateurs peuvent déroger à la règle fixée par le PLU car cette disposition, est contraignante pour des raisons de mise en œuvre voire de fonctionnement. En effet, ces ouvrages répondent souvent à des programmes et des règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article N 11 : Aspect extérieur

Il est rappelé l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme sur l'aspect des constructions. Ainsi, le projet peut être refusé s'il ne s'intègre pas dans le cadre paysager et architectural environnant.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration paysagère, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, l'utilisation de couleurs vives ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, le ton blanc intégral, les matériaux de type brillant et les effets de rayure ou de fort contraste sont proscrits.

Par soucis de cohérence avec la réglementation des zones constructibles à vocation résidentielle, les constructions à usage d'habitation autorisées dans les secteurs Nh et Nf doivent respecter les mêmes prescriptions que l'article 1 AU 11. De plus toutes les constructions situées en secteur Ne devront respecter ces prescription afin de ne pas dénaturer les sites dans lesquels elles s'implanteront.

Article N 12 : Stationnement

Les élus précisent que le stationnement doit être assuré en dehors des voies et que pour chaque entreprise devra être aménagé des aires de stationnement pour les véhicules de livraison et de service ainsi que pour les véhicules du personnel et des visiteurs. Le but est ainsi d'éviter que les tous les véhicules trouvent bien des stationnements dans l'emprise de l'entreprise.

Par ailleurs, ils imposent l'aménagement de 2 places de stationnement au minimum par logement dans le secteur Nh, afin que les véhicules soient bien stationnés dans la propriété privée.

Article N 13 : Espaces libres et plantations

Il est précisé que le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements reconnus comme tels, ceci étant indispensable à leur conservation.

Il est demandé, dans le **secteur Ns**, que tout aménagement prévoit le maintien de 90% des surfaces boisées existantes sur la parcelle afin de maintenir le caractère boisé de certaines parcelles concernées par le secteur Ns sans pour autant définir des contraintes trop importantes comme un EBC.

Article N 14 : COS

Au vu des constructions autorisées, et pour minimiser au maximum leur gabarit, le COS est fixé à 0,5.

4.5. Les dispositions diverses

4.5.1. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en "Espaces Boisés Classés à conserver" sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et les abattages sont soumis à déclaration préalable,
- le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-14).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les boisements de côte jouent un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune. Ils sont à ce titre protégés par le classement en EBC.

	PLU
Surface EBC en hectares	1724,67

Le tracé des EBC prend en compte l'existence des routes et chemins et permet d'envisager leur élargissement.

4.5.2. Les emplacements réservés

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs. Le but est de garantir la disponibilité des terrains concernés. La construction est donc interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé dans un Plan Local d'Urbanisme.

Dans le PLU de Montmort-Lucy, un grand nombre des emplacements réservés concernent les zones à urbaniser. Le but est de favoriser une desserte et une articulation optimum avec les villages existant ainsi que de les intégrer au maximum dans le paysage.

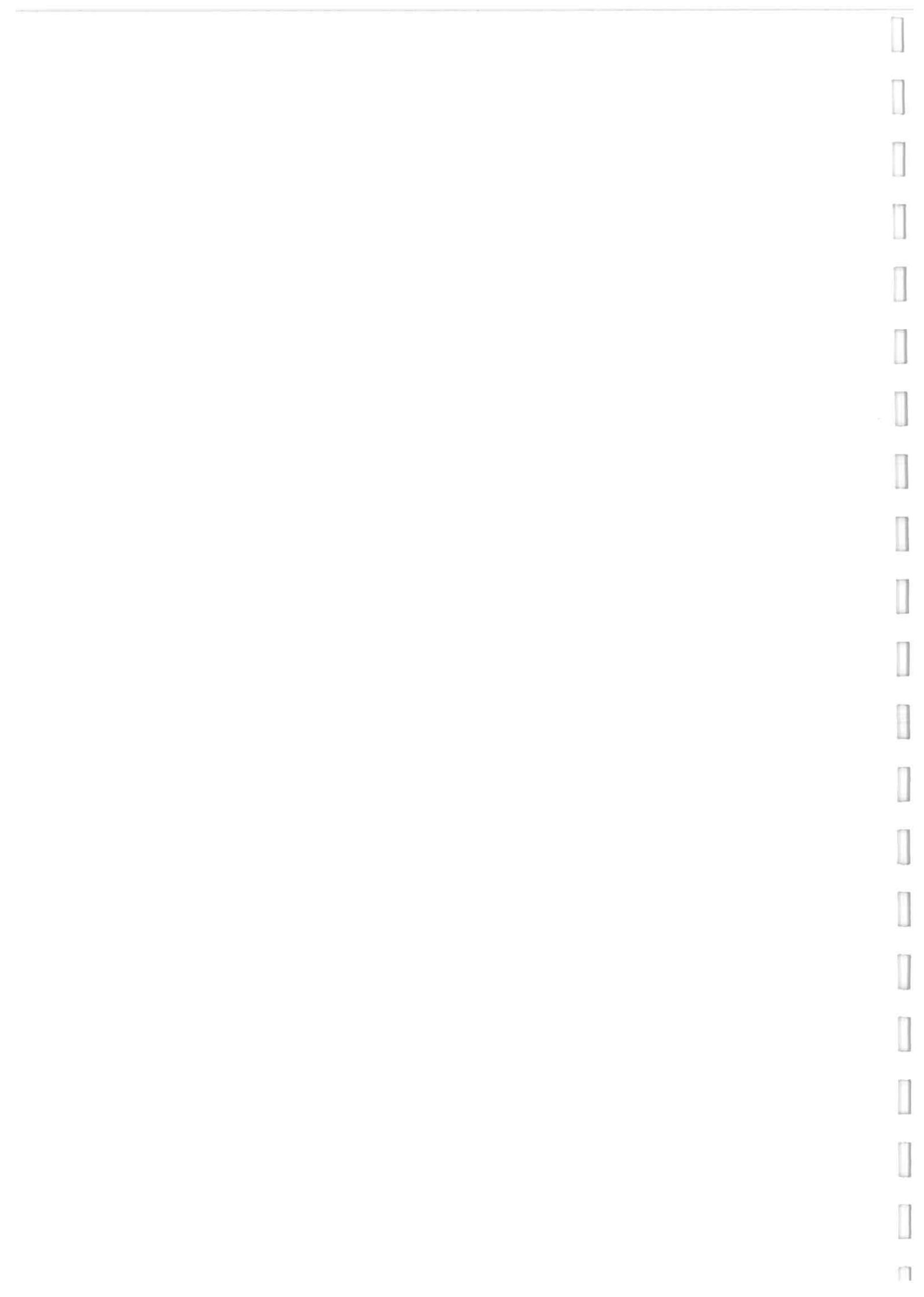
Ils permettent également pour plusieurs d'entre eux d'anticiper la future desserte des zones d'extension future (2AU).

N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	1710 m ²	Création d'un accès (10 m)	Commune
ER n°2	1230 m ²	Création de voirie (6 m)	Commune
ER n°3	3920 m ²	Création d'un bassin de rétention	Commune
ER n°4	3750 m ²	Extension du cimetière	Commune
ER n°5	440 m ²	Création d'une raquette de retournement	Commune
ER n°6	410 m ²	Elargissement de voirie à 8 m	Commune
ER n°7	930 m ²	Création de voirie (10 m)	Commune
ER n°8	1500 m ²	Création d'un parking	Commune
ER n°9	2825 m ²	Création d'un espace vert	Commune
ER n°10	3700 m ²	Création d'un espace vert	Commune
ER n°11	3240 m ²	Création d'un espace vert	Commune
ER n°12	3160 m ²	Création d'un espace vert	Commune
ER n°13	290 m ²	Aménagement d'un accès piéton	Commune
ER n°14	970 m ²	Création d'une contre-allée (3m)	Commune
ER n°15	1850 m ²	Création de voirie (10 m)	Commune
ER n°16	3240 m ²	Création d'une desserte agricole de 6 mètres de large	Commune
ER n°17	400 m ²	Elargissement de voirie à 8 m	Commune
ER n°18	900 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n°19	480 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n°20	740 m ²	Création d'un accès (8 m)	Commune
ER n°21	440 m ²	Création d'un accès (8 m)	Commune
ER n°22	1275 m ²	Elargissement de voirie à 10 m	Commune
ER n°23	200 m ²	Aménagement d'un carrefour	Commune

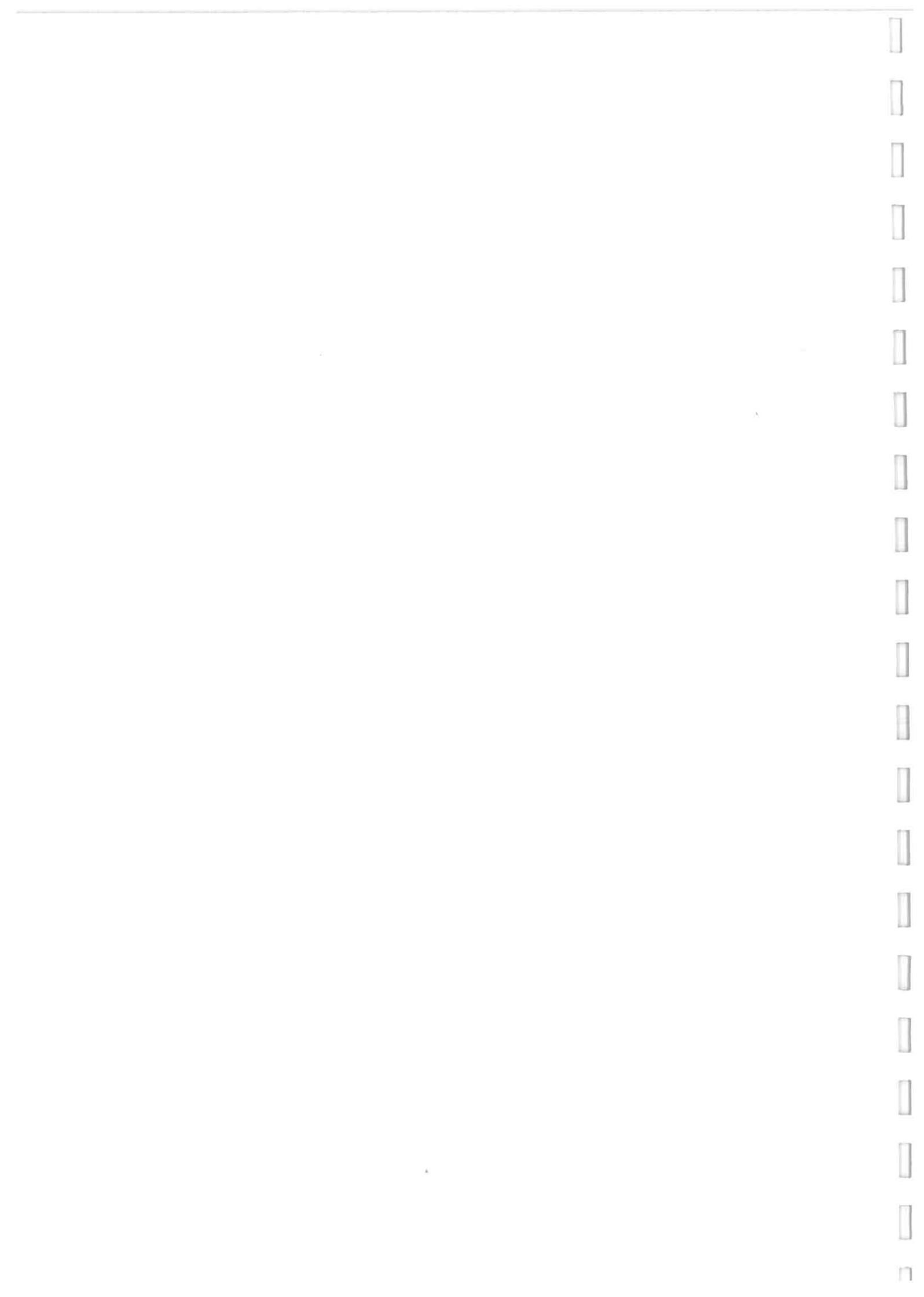
4.5.3. Les plans d'alignement

Les plans d'alignement engendrent une servitude attachée à l'alignement des routes nationales, départementales ou communales. Les effets principaux sont une servitude non confortandi sur les immeubles frappés d'alignement et une servitude non aedificandi sur les immeubles non bâtis.

Des servitudes d'alignement frappent les RD 18, 38, 411 et 951.



**CINQUIEME PARTIE : LES
INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE
DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET
LES MESURES PRISES POUR LA
PRESERVATION ET SA MISE EN
VALEUR**



1. Les incidences de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

1.1. La délimitation des zones bâties

Le PLU propose une surface urbanisable qui s'étend au-delà des Parties Actuellement Urbanisées déjà constructibles des villages de Montmort et de Lucy. Ces zones d'extension future (1 AU, AUE et AUEP) offrent une augmentation de la superficie urbanisable d'environ 20 hectares. Cela correspond à 0,7% de la superficie totale de la commune.

Par rapport à la surface des zones U qui couvre un total de quasiment 75 hectares sur l'ensemble des secteurs urbanisés du territoire communal. Cette extension représente environ 25%. Il est à noter que sur les 20 hectares, environ 15 hectares sont destinés à l'extension résidentielle des deux villages. Afin de ne pas amplifier le mitage du territoire par une urbanisation clairsemée et peu dense, les zones d'extension future sont localisées uniquement au niveau des deux centres bourgs du territoire. Au niveau des hameaux, l'urbanisation ne pourra se faire que dans les Parties Actuellement Urbanisées à travers notamment le comblement des « dents creuses ».

Enfin, en complément des zones 1 AU prioritairement destinées au résidentiel, sont définies une zone AUE et une zone AUEP destinées à recevoir des activités économiques pour l'une et des équipements publics pour l'autre.

L'élaboration de ce document d'urbanisme permet à la commune d'assurer le développement futur grâce à cette nouvelle lisibilité du contexte foncier. Les zones à urbaniser, en planifiant sur le long terme la localisation des différentes zones à urbaniser, contribuent à la préservation du cadre de vie car :

- elles séparent physiquement les zones d'activité des zones résidentielles,
- elles proposent des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace, et qui tiennent compte de la trame viaire déjà existante,
- elles canalisent les extensions urbaines et préservent du même coup les zones naturelles périphériques du mitage progressif.

1.2. La délimitation des zones naturelles

Les dispositions du PLU visent à protéger les terres agricoles, les boisements et la zone naturelle particulière (ZNIEFF) qui couvrent une part très importante du territoire communal.

La zone A réservée aux activités agricoles, d'une superficie totale de 642 hectares représente plus de 22% du territoire communal.

Les constructions d'habitation sont donc interdites en zone A à l'exception de celles rendues nécessaires par une exploitation agricole.

Les zones naturelles font l'objet d'une protection particulière à travers la zone N qui représente 74% de la superficie du territoire de Montmort-Lucy, soit 2172 hectares.

Enfin, une très grande part des zones boisées sont classées au titre des Espaces Boisés Classés ce qui représente 1724 hectares, soit quasiment 60% de la superficie totale du territoire.

2. Mesures de préservation et de mise en valeur

2.1. La préservation du cadre architectural

L'architecture typique du bâti ancien en général et du centre ancien de Montmort est préservée à travers une réglementation détaillée pour la zone U et la délimitation d'un secteur Uc spécifique où le règlement prend en compte un certain nombre d'éléments visant à maintenir les grandes caractéristiques architecturales et urbaines des lieux (aspects extérieurs, implantation, hauteur...).

2.2. L'intégration des zones résidentielles d'urbanisation récentes et futures

Afin d'intégrer de la manière la plus cohérente possible le bâti récent et futur aux villages, le règlement de la zone 1 AU reprend un certain nombre d'éléments communs à la zone U. Ainsi, sans bloquer les initiatives nouvelles, la volonté est de conserver une cohérence d'ensemble au niveau de l'aspect des matériaux, des volumes et des couleurs.

L'intégration des zones à urbaniser passe également par leur localisation. Ainsi, elles se déploient toujours dans la continuité d'une voirie existante.

2.3. La prise en compte du patrimoine paysager et naturel

Trois éléments majeurs du paysage de Montmort-Lucy ont retenu l'attention des élus. Il s'agit des cônes de vue donnant sur le Château et le village ancien de Montmort, des boisements caractérisant une grande partie du territoire communal, et de la rivière du Surmelin et de ses abords.

La volonté est donc de protéger ces éléments de toute urbanisation et de les mettre en valeur autant que possible. Ainsi, l'ensemble de ces éléments identifiés est classé en zone N et est pour certains d'entre eux définis en Espaces Boisés Classés ce qui rend tout défrichement inacceptable.

2.4. La préservation des milieux naturels reconnus

De plus ont été pris en compte les milieux naturels spécifiques au finage que sont identifiés dans la ZNIEFF de type II intitulée « Massif forestier et étangs associés entre Epernay, Vertus et Montmort-Lucy »

Ces milieux sont ainsi systématiquement intégrés à la zone N.

3. La synthèse de l'impact du PLU

Effets "négatifs" du PLU	Effets "positifs" du PLU
Réduction de l'espace agricole et naturel	Préservation du cadre de vie
Imperméabilisation des sols	Planification du développement résidentiel
	Définition d'une nouvelle zone d'activités
	Intégration des zones d'urbanisation future dans le paysage
	Prise en compte des paysages (cônes de vue)
	Préservation des milieux naturels (ZNIEFF)