

Commune de Montmort-Lucy

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Notification aux PPA



Notice de présentation

Vu pour être annexé à l'arrêté n°
en date du

Fait à Montmort-Lucy,
Le Maire,

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	5
1. OBJET DE LA MODIFICATION.....	7
2. EVOLUTION DU ZONAGE	8
3. PROPOSITION DE REGLEMENTATION	9
3.1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU	9
3.2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE	15
3.3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEP	20
4. IMPACTS	23
4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	23
4.2. Zones agricoles	23
4.3. Zones Naturelles.....	23
4.4. Trafic routier.....	23
4.5. Paysage	23

AVANT-PROPOS

La commune de Montmort-Lucy est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 décembre 2008.

Les articles L. 153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L. 153-41, du Code de l'Urbanisme permettent la réalisation de modifications dans les conditions suivantes :

Lorsque la commune envisage :

- **de modifier le règlement,**
- **de modifier les orientations d'aménagement et de programmation et le zonage,**
- **de majorer de plus de 20% les possibilités de construction,**
- **de diminuer les possibilités de construire,**
- **de réduire la surface d'une zone urbaine à urbaniser,**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification dans les conditions suivantes :

- **la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,**
- **elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,**
- **elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

Aujourd'hui la commune procède à une modification de son document d'urbanisme afin d'envisager la poursuite du développement : résidentiel, d'activités économiques ainsi que d'équipement public sur les zones 1AU, AUEP et AUE situées à l'entrée Sud du village sur le « PRE MINET » et des parcelles limitrophes.

De ce fait, en prévision de ces futurs aménagements quelques adaptations seront apportées au zonage, aux Orientations d'Aménagements et de Programmes ainsi qu'au règlement.

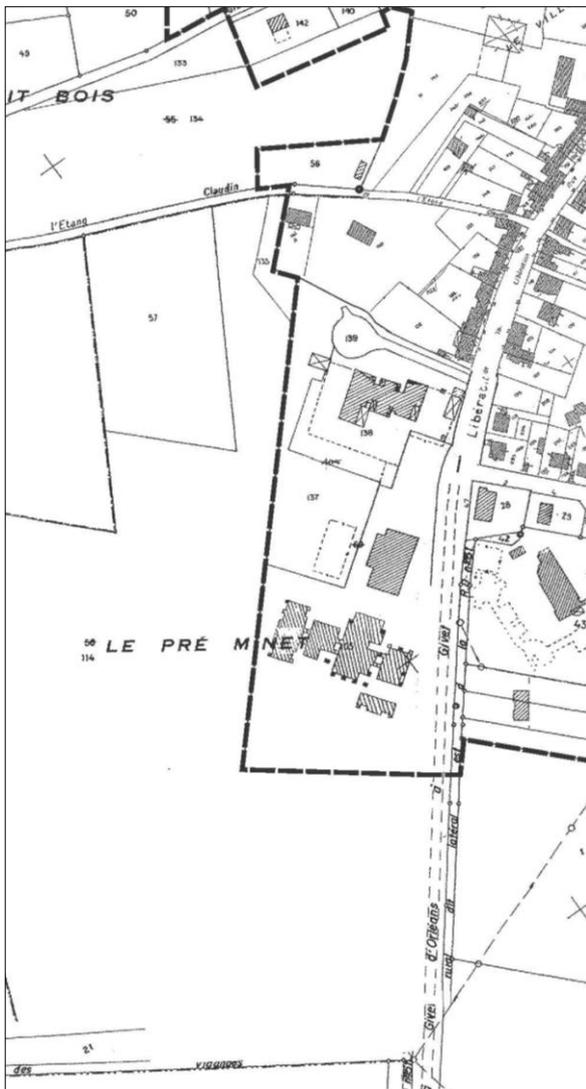
1. Objet de la modification

Cette modification concerne « Le Pré Minet » et les parcelles limitrophes situées à l'entrée Sud/Ouest du village.

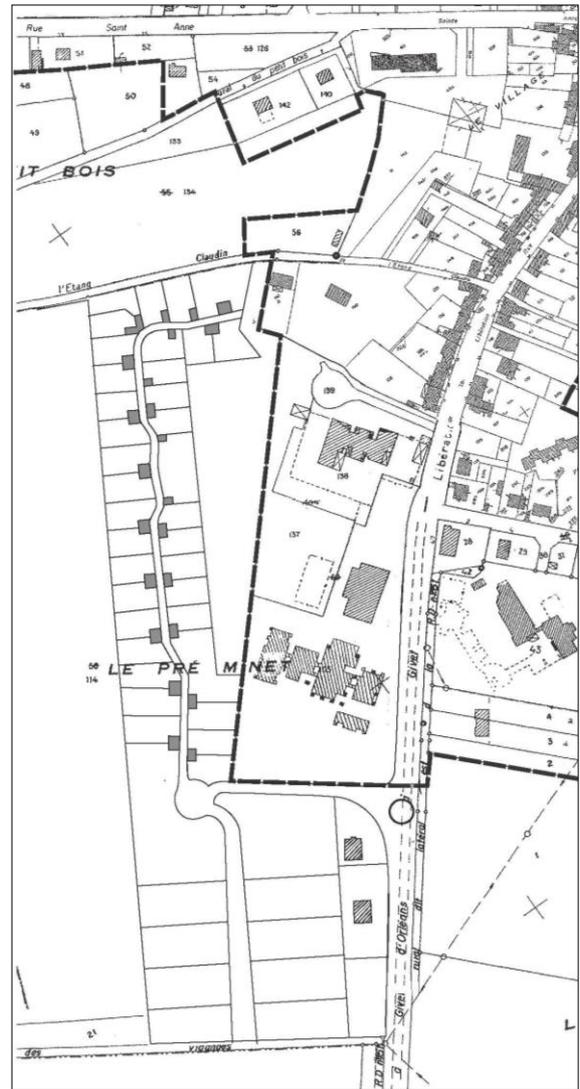
Trois zones y sont implantées (1AU, AUEP et AUE), dont les limites de deux d'entre elles ont évoluées (les zones 1AU, AUEP).

De plus, suite à une délibération du conseil municipal l'emplacement réservé n°6 a été supprimé. Initialement, il devait prévoir l'élargissement à 8 mètres d'une partie de la rue de l'Etang Claudin.

Aujourd'hui, quelques bâtiments ont été construits sur la zone AUE et une seconde tranche d'urbanisation va voir le jour sur la zone 1AU.



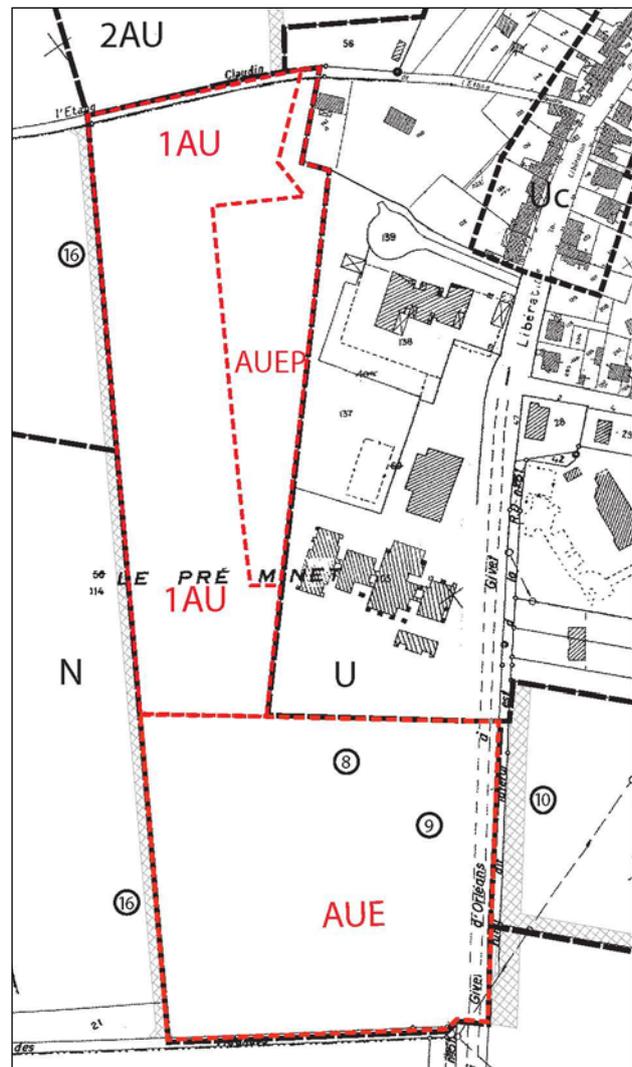
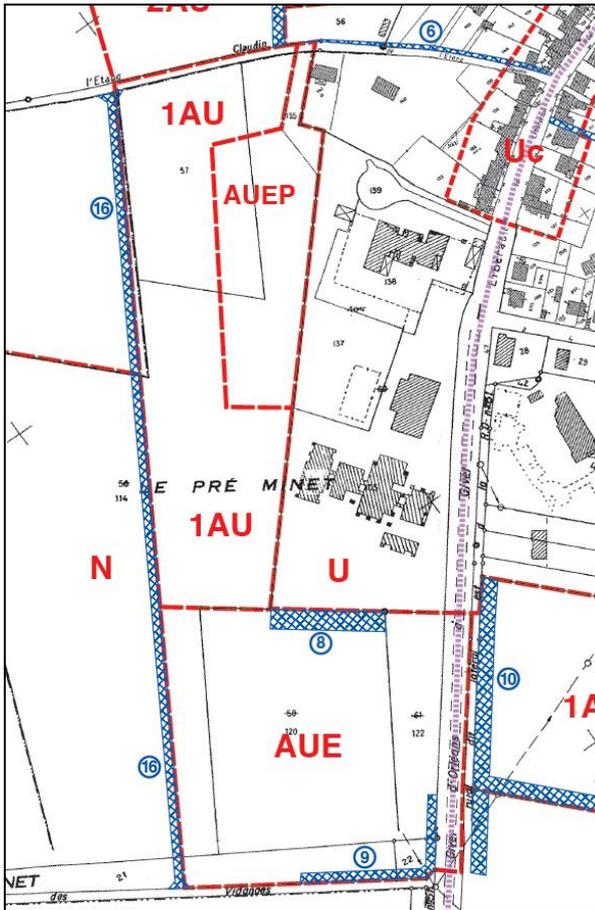
Parcelaire initial



Proposition de parcelaire

2. Evolution du zonage

Les limites des zones 1 AU et AUEP ont évoluées. La zone AUEP est implantée avec une forme plus longiligne qu'initialement. Ce qui permet d'élargir la zone 1 AU et ainsi de permettre la construction de deux maisons autour d'une chassée centrale sur l'ensemble de cette zone. La forme générale de la zone AUE est inchangée depuis le dernier plan d'Orientation d'Aménagement, cependant son règlement a évolué.



Evolution du zonage (initial à gauche – modifié à droite)

3. Proposition de réglementation

Les règlements des zones 1 AU, AUEP et AUE ont été redéfinis afin de décrire plus en détail les spécificités des vocations de chacune de ces zones. Vous trouverez ci-dessous en rouge les informations qui ont été rajoutées au règlement initial quant au phrases rayés elles ont été supprimées.

3.1. 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 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 e 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.

Rappel

- Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22 sont soumis a 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 visés dans le Code de l'Urbanisme,
- 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 visés dans le Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement de caravanes hors terrains aménagés visés dans le Code de l'Urbanisme,
- Les habitations légères de loisirs dont les mobile-homes visés dans le Code de l'Urbanisme.

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 1AU 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 et que les dispositions soient prises pour limiter les risques de pollution et éviter la propagation.

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 pas créé plus d'un accès sur la RD 951 par unité foncière.

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 d'emprise de trottoir.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres doivent 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. Tout projet de construction doit prendre en compte l'intégration et la dissimulation de ces réseaux.

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 individuel, la superficie minimale de terrain 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 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 50% de la surface de la parcelle.

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 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.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions ne pourront excéder 0.60m par rapport au fil d'eau.

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 interdites.
- 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.

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

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 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...).

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).

- 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 sera sombre (vert bouteille, brun, noir...) et uniforme.

-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.

3.2 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 ne sont 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) ne sont admises 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 volume du bâtiment d'activité.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ne sont admise qu'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.

Aucune sortie sur la RD 951, par unité foncière, ne sera autorisée.

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 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 doit se faire avec un recul d'au moins 5 mètres ou en limite séparative à condition que les mesures indispensables soient prises en compte 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 9 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 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...).

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 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 doivent recevoir un aménagement végétal (arbres, engazonnement...).

Les aires de stockage :

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

3.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEP

Caractère de la zone:

La zone AUEP est une zone destinée à recevoir uniquement des équipements publics.

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.

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 AUEP 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Est interdit tout type de constructions à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 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.

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 AUEP 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.

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.

ARTICLE AUEP 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions seront en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Le permis de construire 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.

ARTICLE AUEP 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE AUEP 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

4. Impacts

4.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Cette modification ne remet pas en cause le PADD puisque le principe de développement urbain y était naturellement inscrit.

4.2. Zones agricoles

Les terrains concernés étaient déjà classés en zone 1 AU, AUEP et AUE permettant ainsi d'anticiper leurs développements urbains et de ce fait la réduction des espaces agricoles était déjà programmé.

4.3. Zones Naturelles

Le projet n'impacte pas de zone naturelle d'intérêt reconnu, telle qu'une ZNIEFF, Natura 2000... et ne remet pas en cause d'habitat naturel majeur.

4.4. Trafic routier

L'implantation de nouvelles habitations va nécessairement conduire à une évolution du trafic routier. Le dimensionnement de la rue de Libération et les aménagements prévus répondent tout à fait au trafic envisagé.

4.5. Paysage

Inscrite à l'entrée Sud de la zone urbaine, ce projet d'aménagement s'inscrit dans l'évolution de la nouvelle enveloppe urbaine de la commune de Montmort-Lucy. La disposition du nouveau parcellaire assure une continuité de l'enveloppe urbaine à l'entrée Sud du territoire.