

Commune de Montier-en-Der

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 13/12/2015
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
modifié.

Fait à Montier-en-Der,
Le Maire,



Recu à la Sous-Préfecture
de SAINT-DIZIER

Le

- 8 JAN. 2016



APPROUVÉ LE : 13/12/2015

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

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

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

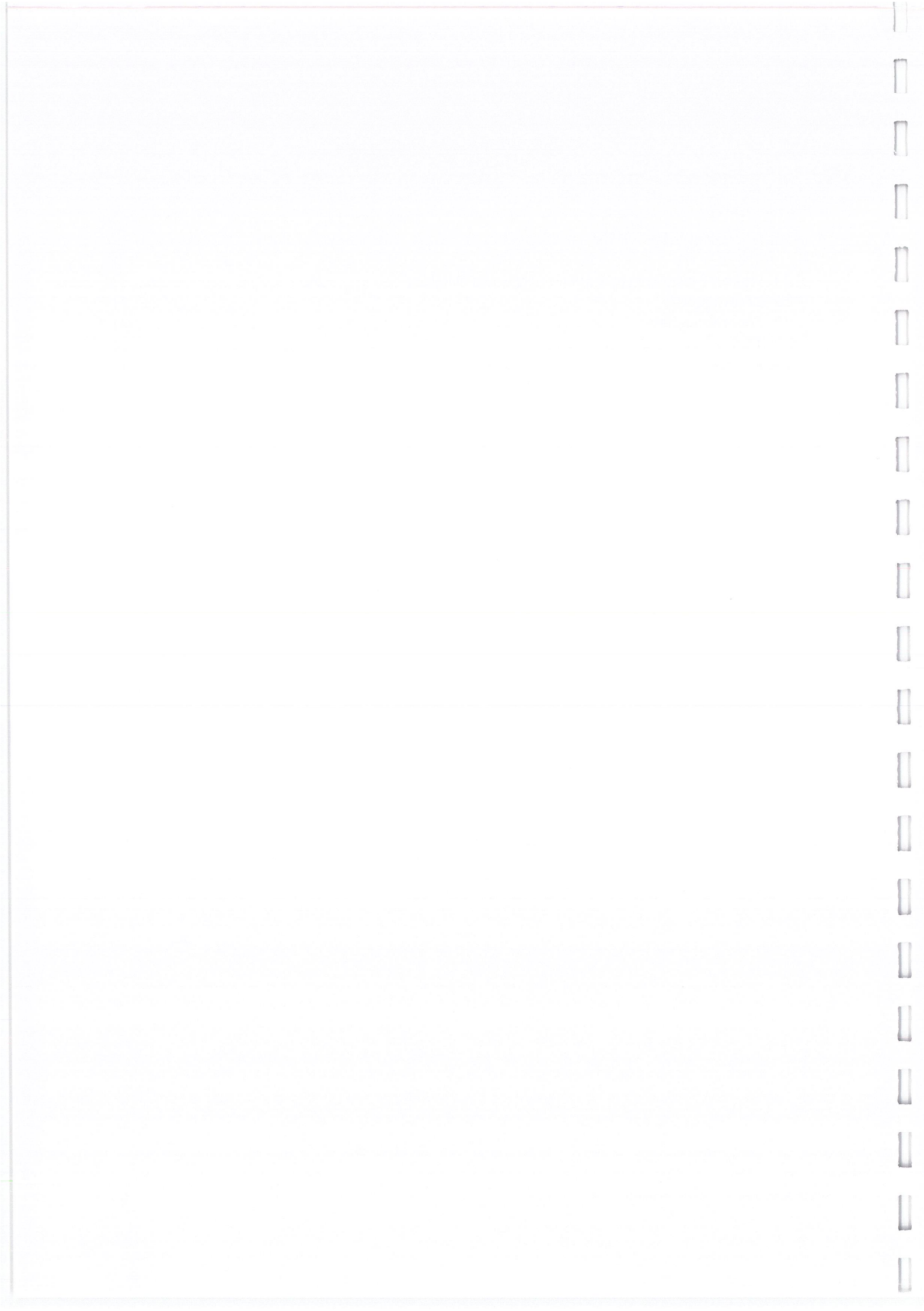
Groupe
auddicé



www.auddice.com

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	3
1. EVOLUTION DU REGLEMENT.....	5
2. <i>IMPACTS</i>	10
2.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables	11
2.2. Zones agricoles	11
2.3. Zones Naturelles	11
2.4. Trafic routier	11
2.5. Paysage	11



AVANT-PROPOS

Les articles L. 123-13, L.123-13-1, L. 123-13-2 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 seconde modification de son document d'urbanisme afin d'adapter le règlement au regard des problèmes rencontrés lors des instructions de permis de construire.

1. Evolution du règlement

1.1. ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum **de 3m**.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Afin de faciliter l'utilisation de toutes les parcelles et encourager la densification, le recul est réduit de 5 à 3 mètres tout en maintenant la possibilité d'assurer la mise en place d'un stationnement suffisant.

1.2. ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des **habitations** ne peut excéder 10 m à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 6 m au faîtage depuis le terrain naturel.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout de la toiture de la façade principale donnant sur la rue) doit être la même que celle de l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux constructions ne respectant pas ces règles : l'extension dans la limite de la hauteur existante ou sa reconstruction à l'identique après sinistre sont autorisées.

De même, la hauteur des édifices revêtant un caractère monumental (église, mairie, haras nationaux...) n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

Actuellement toutes les constructions peuvent présenter une hauteur de 10 mètres, y compris toutes les annexes et dépendances implantés éventuellement en plusieurs place d'une parcelle pouvant engager des contraintes en terme d'ensoleillement ou de vues pour les parcelles voisines.

Pour cela, la hauteur de ces annexes et dépendances est réduite à 6 mètres.

1.3. ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1.3.1. CHARPENTE – COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées exclusivement selon **les aspects** ci-après :

- la tuile de terre cuite régionale,
- la tuile mécanique,

- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites ~~les tuiles de couleurs ocre rose, jaune, rose.~~

~~Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...).~~

En dehors des toits-terrasses, **les toitures auront une pente de 45° maximum des pentes supérieures.** Les toitures végétalisées sont admises.

~~Sont interdites pour les couvertures : les tuiles de béton, les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.~~

Néanmoins, seules les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture (polycarbonate, verre...).

Des adaptations particulières peuvent être accordées aux constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneau solaire...).

Afin d'être conforme à la norme, l'article parle désormais d'aspects et non pas de matériaux. Par ailleurs, afin de permettre les toits-terrasses et les nouvelles techniques de construction, l'article relatif aux toitures est adapté en ne prévoyant qu'une pente maximale.

1.4. ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum **de 3 mètres.**

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Concernant la zone UB Les Bourbottes :

~~Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise de la RD 12,~~

Aucun accès individuel n'est admis sur la RD 12.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Afin de faciliter l'utilisation de toutes les parcelles et encourager la densification, le recul est réduit de 5 à 3 mètres tout en maintenant la possibilité d'assurer la mise en place d'un stationnement suffisant.

1.5. ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des habitations** ne peut excéder 10 m à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 6 m au faîtage depuis le terrain naturel.

Quand la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout de la toiture de la façade principale donnant sur la rue) doit être la même que celle de l'un ou l'autre des bâtiments voisins.

La hauteur des édifices publics (hôpital, collège, COSEC...) n'est pas soumise aux dispositions de cet article.

Cet article ne s'applique pas aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.

Actuellement toutes les constructions peuvent présenter une hauteur de 10 mètres, y compris toutes les annexes et dépendances implantés éventuellement en plusieurs place d'une parcelle pouvant engager des contraintes en terme d'ensoleillement ou de vues pour les parcelles voisines. Pour cela, la hauteur de ces annexes et dépendances est réduite à 6 mètres.

1.6. ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées exclusivement selon **les aspects** ci-après :

- la tuile de terre cuite régionale,
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites ~~les tuiles~~ les couleurs ocre rose, jaune, rose.

~~Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...).~~

En dehors des toits-terrasses, **les toitures auront une pente de 45° maximum des pentes supérieures.** Les toitures végétalisées sont admises.

~~Sont interdites pour les couvertures : les tuiles de béton, les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.~~

Néanmoins, les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture tel le polycarbonate.

Des adaptations particulières peuvent être accordées aux constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneau solaire...).

Afin d'être conforme à la norme, l'article parle désormais d'aspects et non pas de matériaux. Par ailleurs, afin de permettre les toits-terrasses et les nouvelles techniques de construction, l'article relatif aux toitures est adapté en ne prévoyant qu'une pente maximale.

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

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum **de 3 mètres**.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à

l'autorisation du maire.

Afin de faciliter l'utilisation de toutes les parcelles et encourager la densification, le recul est réduit de 5 à 3 mètres tout en maintenant la possibilité d'assurer la mise en place d'un stationnement suffisant.

1.8. ARTICLE UY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Afin de faciliter l'utilisation de toutes les parcelles et encourager la densification, le recul est réduit de 5 à 3 mètres tout en maintenant la possibilité d'assurer la mise en place d'un stationnement suffisant.

1.9. ARTICLE UY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en recul est autorisée en observant un minimum de **3 mètres**.

Les bâtiments peuvent être implantés en limite séparative si des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...) sont prévues.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Par cohérence avec les autres zones, afin de faciliter l'exploitation de toutes les parcelles, le recul est limité à 3 mètres.

1.10. ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale **des habitations** ne peut excéder 10 m à l'égout de la toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur maximale **des annexes et dépendances** ne peut excéder **6 m au faîtage** depuis le terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Actuellement toutes les constructions peuvent présenter une hauteur de 10 mètres, y compris toutes les annexes et dépendances implantés éventuellement en plusieurs place d'une parcelle pouvant engager des contraintes en terme d'ensoleillement ou de vues pour les parcelles voisines. Pour cela, la hauteur de ces annexes et dépendances est réduite à 6 mètres.

1.11. ARTICLE 1AU 11 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

COUVERTURE

Les couvertures seront suivant leur caractère réalisées exclusivement selon **les aspects** ci-après :

- la tuile de terre cuite régionale,
- la tuile mécanique,
- l'ardoise pour la réfection des bâtiments existants déjà couverts d'ardoise,
- le zinc, le cuivre ou le plomb pour les terrassons de Mansart à faible pente et autres ouvrages et accessoires de couverture.

Sont interdites ~~les tuiles~~ de couleurs ocre rose, jaune, rose.

~~Les toitures auront au minimum 2 pans sauf pour les annexes et dépendances (vérandas, remises, abris de jardin...).~~

En dehors des toits-terrasses, **les toitures auront une pente** de 45° maximum **des pentes supérieures**. Les toitures végétalisées sont admises.

~~Sont interdites pour les couvertures : les tuiles de béton, les bardeaux, tuiles et panneaux en fibro-ciment, les shingles, les tôles ondulées de métal galvanisé ou peint.~~

Néanmoins, seules les vérandas peuvent adopter d'autres types de matériaux de couverture (polycarbonate, verre...).

Des adaptations particulières peuvent être accordées aux constructions mettant en œuvre des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneau solaire...).

Afin d'être conforme à la norme, l'article parle désormais d'aspects et non pas de matériaux. Par ailleurs, afin de permettre les toits-terrasses et les nouvelles techniques de construction, l'article relatif aux toitures est adapté en ne prévoyant qu'une pente maximale.

1.12. ARTICLE 1AUT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait en observant un recul minimum de **3 mètres** par rapport à l'alignement.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Afin de faciliter l'utilisation de toutes les parcelles et encourager la densification, le recul est réduit de 5 à 3 mètres tout en maintenant la possibilité d'assurer la mise en place d'un stationnement suffisant.

1.13. ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances strictement liées à une activité agricole sous réserve d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction agricole pré-existante et que les constructions soient groupées dans un rayon de 100m maximum,
- les terrains de camping à conditions d'être liés et nécessaires à l'activité de la ferme (camping à la ferme, gîte...),
- les constructions à usage de commerces et bureaux à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques (dont les aérogénérateurs) à condition d'un bon aménagement paysager du site d'implantation ;
- **la reconstruction après sinistre à condition de conserver la surface initiale.**

Dans le secteur Ai :

Les occupations et utilisations du sol citées précédemment seront soumises l'accord préalable du service gestionnaire de la police de l'eau.

Sachant que certaines constructions agricoles ont perdu leur vocation initiale, il est important d'adapter le règlement afin de permettre la reconstruction en cas de sinistre.

1.14. ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Afin de faciliter l'utilisation de toutes les parcelles et encourager la densification, le recul est réduit de 5 à 3 mètres tout en maintenant la possibilité d'assurer la mise en place d'un stationnement suffisant.

2. Impacts

2.1. 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.

2.2. Zones agricoles

Aucun impact sur les terres agricoles n'est observé.

2.3. Zones Naturelles

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

2.4. Trafic routier

La modification ne permet que quelques adaptations au sein du tissu urbain existant et ne générera en conséquence aucun flux complémentaires.

2.5. Paysage

La modification ne permet que quelques adaptations au sein du tissu urbain existant et n'entraîne pas d'impact sur les perceptions urbaines.

Commune de Montier-en-Der

Révision Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



Notice de présentation

«Vu pour être annexé à la délibération du 18 JUIN 2010 :
approuvant les dispositions de la Révision Simplifiée
du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Montier-en-Der,
Le Maire,

LE MAIRE,

Jean-Jacques BAYER



APPROUVE LE : 11/10/2007
REVISE LE : 18 JUIN 2010

Etude réalisée par :



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication

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

agence Est (siège social)
Pépinière Technologique du Mont-Bernard
Rue Dom Pérignon
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28

www.ec-urbanisme.com

Groupe
auddicé



Environnement
Conseil

airele

equinergies

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS.....	3
1. DONNEES DE CADRAGE	5
1.1. Localisation.....	5
1.2. Document d'urbanisme et intercommunalité.....	5
1.3. Evolution démographique.....	7
1.4. Le parc de logements.....	9
1.5. Les voies de communication	10
1.6. Le patrimoine naturel	12
2. OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE.....	17
2.1. Les objectifs de la révision simplifiée du PLU.....	17
2.2. La présentation du site	17
2.3. Le diagnostic routier.....	17
2.4. Le diagnostic des risques naturels et des nuisances	18
2.5. Le diagnostic urbain, architectural et paysager	19
3. LE PROJET URBAIN	20
3.1. La transcription réglementaire.....	20
4. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	23
4.1. Impact paysager.....	23
4.2. Impact sur les milieux naturels.....	23
4.3. Impact sur le milieu agricole	23
4.4. Impact sur le flux routier.....	23
4.5. Impact sur les réseaux	23

AVANT-PROPOS

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, modifié par la loi SRU, permet la réalisation de révisions simplifiées dans les conditions suivantes :

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Afin de permettre le développement de sa zone urbaine au lieu-dit les Bourbottes, la commune a prescrit la révision simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme.

1. Données de cadrage

1.1. Localisation

D'une superficie de 2 779 hectares, Montier-en-Der fait partie du Pays du Der, qui s'étend entre la Meuse et la Marne, au Nord du département de la Haute-Marne. La commune se situe à 25 kilomètres au sud-ouest de Saint-Dizier et à 62 kilomètres de Chaumont.

La commune de Montier-en-Der est le chef-lieu du canton portant son nom dans le département de la Haute-Marne. Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays du Der.

1.2. Document d'urbanisme et intercommunalité

La commune de Montier-en-Der est dotée Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 octobre 2007.

La commune de Montier-en-Der appartient à plusieurs structures intercommunales :

- la **Communauté de Communes du Pays du Der**, composée de 11 communes (Ceffonds, Droyes, Frampas, Longeville sur la Laines, Louze, Montier-en-Der, Planrupt, Puellémontier, Robert-Magny et Thilleux et 4 communes rattachées Anglus, Laneuville-à-Rémy, Sauvage-Magny et Sommevoire (et Rozières commune fusionnée).

Cette Communauté de Communes a plusieurs compétences dont :

- l'aménagement de l'espace,
- service incendie,
- les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- la politique du logement,
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et touristiques,
- l'élimination des déchets,
- l'assainissement,
- la gestion de la bibliothèque intercommunale, de l'école de musique,
- le service de portage de repas à domicile,
- la prise en charge partielle du transport scolaire,
- ...
- le **Syndicat d'Assainissement du Bassin de la Voire** est compétent en matière d'entretien de la rivière « Voire », affluent de l'Aube et de ses propres affluents,
- le **Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique du Lac du Der Chantecoq**, qui a pour objet, dans le périmètre des communes et Communauté de Communes adhérentes au Syndicat du Der :
 - sur ses propriétés ou dans le cadre des concessions ou conventions qu'il a passé : de promouvoir, d'autoriser la réalisation, d'assurer la maîtrise d'ouvrage et d'assurer la gestion d'aménagements ayant un lien direct avec son développement touristique. Ces aménagements comportent, notamment, la création de bases nautiques, de zones de loisirs,

de plages artificielles, d'aires de stationnement, de camping et de caravaning, et tout aménagement visant à mettre en valeur l'environnement,

- dans le cadre d'aménagements structurants ayant un lien direct avec son développement touristique : de promouvoir ou d'autoriser la réalisation d'assurer la maîtrise d'ouvrage et d'assurer la gestion de ces aménagements. Ces aménagements comportent, notamment, la création de circuits ou de sentiers, la signalisation,
- dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage ou d'étude technique : à la demande d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale adhérent au Syndicat du Der et sur leur territoire, de promouvoir, d'assurer la maîtrise d'ouvrage et d'assurer la gestion des aménagements ayant un lien direct avec son développement touristique. Ces études ou aménagements sont réalisés dans le cadre d'une convention préalablement signée entre le demandeur et le Syndicat, fixant le cadre des interventions techniques et financières. Cette convention doit être approuvée par le comité syndical,
- d'assurer la promotion touristique globale du lac du Der-Chantecoq et des activités touristiques existantes sur le périmètre du Syndicat du Der,
- le **Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères**, qui a pour objet, dans le périmètre des communes et Communauté de Communes du Pays du Der, de collecter et de traiter les ordures ménagères, comme son nom l'indique.
- le **Syndicat Départemental d'Electricité** est l'autorité organisatrice des missions de service public afférentes au développement et à l'exploitation des réseaux de distribution publique d'électricité, ainsi qu'à la production et à la fourniture d'électricité, sur le territoire des collectivités membres.

Il est également habilité à exercer, sur demande de ses membres, des compétences à caractère optionnel : assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux sur le réseau de distribution publique d'électricité, développer et exploiter des réseaux de distribution publique de gaz et de fourniture de gaz (en cours de réalisation), réaliser des travaux connexes à la mise en souterrain des réseaux électriques ou encore entretenir l'éclairage public.

Le Syndicat peut ainsi exercer des activités qui sont le complément normal et nécessaire de ses compétences principales. Il peut aussi mettre en commun des moyens humains, techniques ou financiers et exercer des activités accessoires dans les domaines connexes à la distribution publique d'électricité ainsi qu'aux compétences à caractère optionnel précitées.

Dans les domaines accessoires aux compétences qui lui sont transférées, le Syndicat peut être chargé de la représentation des membres, dans les cas où les lois et les règlements prévoient que ceux-ci doivent être représentés.

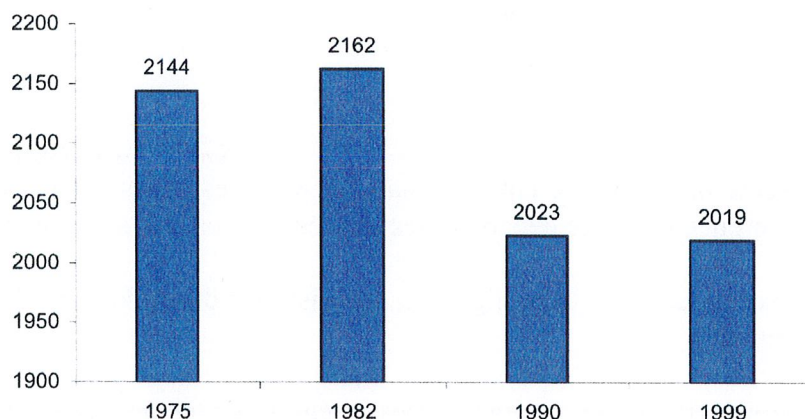
- Montier-en-Der est également compris dans l'aire du **Schéma d'assainissement**, réalisé en 1996. Aujourd'hui, la commune participe au **Contrat Rural**, contrat tripartite signé par le Pays du Der, le Syndicat de la Voirie et l'Agence de l'eau du Bassin Seine-Normandie. Ce contrat a pour objet de réaliser des études et des travaux pour l'assainissement des communes, la mise aux normes des exploitations agricoles et l'entretien de rivière. Il sera remplacé le 30 juin 2004 par un contrat territorial réalisé dans le périmètre du syndicat de la Voirie.

- Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** a été réalisée en 1998 sur le Pays du Der.

La commune de Montier-en-Der n'est pas comprise dans l'aire du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de Saint-Dizier.

1.3. Evolution démographique

1.3.1. La population de la commune



Source : RGP INSEE 1982, 1990 et 1999

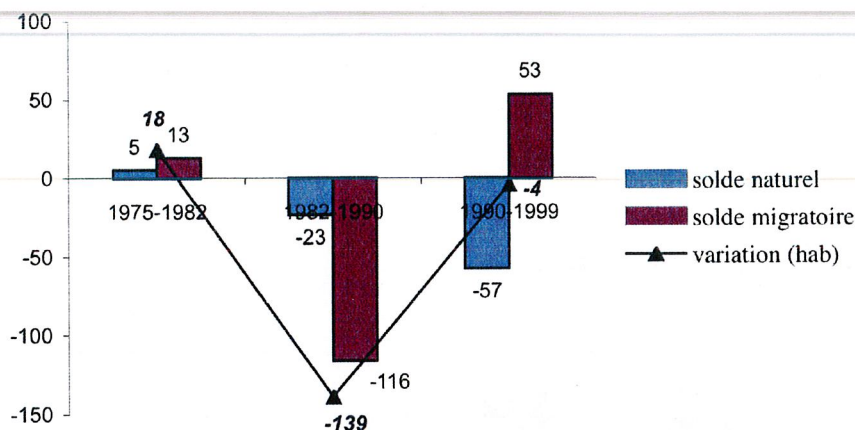
D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de Montier-en-Der compte 2 019 habitants, dont 951 hommes et 1 063 femmes.

Depuis 1975, Montier-en-Der subit une dynamique démographique négative soutenue : entre 1975 et 1999, la commune a perdu 125 habitants, soit quasiment 6 % de sa population.

Malgré cela, la commune a connu une augmentation de population entre 1975 et 1982. D'autre part, le nombre d'habitants est resté relativement stable entre 1990 et 1999.

Le recensement de 2006 fait apparaître une évolution de la population qui atteint alors 2177 habitants.

1.3.2. Les facteurs de l'évolution démographique



Source : RGP INSEE 1999

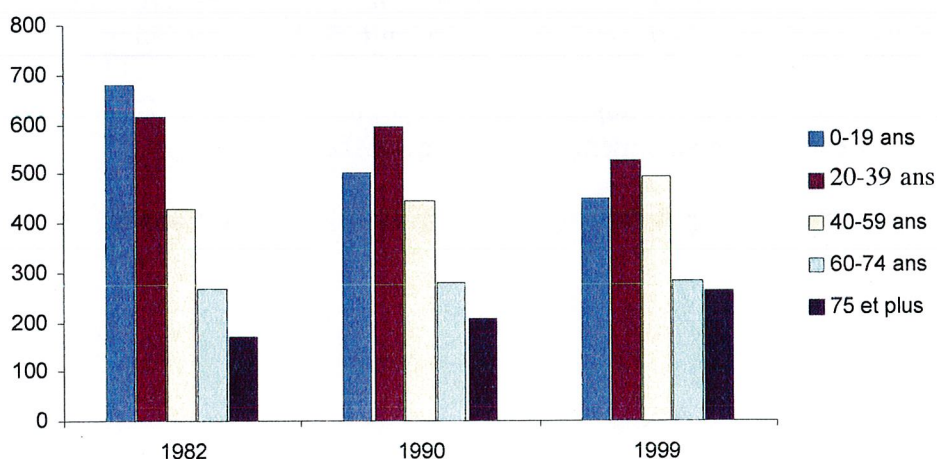
Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès sur la période. Le solde migratoire traduit la différence entre les départs et les arrivées définitives sur le territoire pendant la période.

Au regard du graphique ci-dessus, il faut souligner la décroissance du solde naturel, révélatrice d'un vieillissement de la population.

Quant au solde migratoire, il évolue de façon très irrégulière : chute entre les périodes intercensitaires 1982-1990 et 1990-1999 (- 121 points) et forte augmentation entre les périodes intercensitaires 1982-1990 et 1990-1999 (+ 86 points).

Le solde migratoire semble de nouveau être à l'origine de l'évolution de la population en 2006.

1.3.3. La structure par âge



Source : RGP INSEE 1999

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

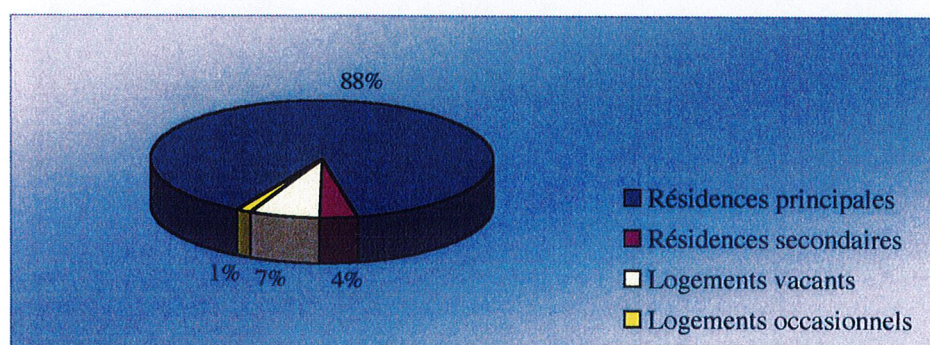
- En relatif et en absolu, la population des moins de 20 ans ne cesse de chuter depuis 1982 : alors qu'ils représentaient plus de 31 % de la population en 1982, ils n'en représentent plus que 24 % en 1999,

- De la même façon, la classe des 20-39 ans enregistre une diminution permanente entre 1982 et 1999 passant de 28 % de la population totale à 26 %,
- Au total, la population des moins de 40 ans perd 12,5 points de représentation entre 1982 et 1999, pour arriver à 48,5 % de la population en 1999,
- La classe des 40-59 ans gagne 5 points sur la période observée, pendant que la classe des plus de 60 ans augmente de 7 points.

Le recensement de 2006 nous indique une poursuite, légère, de la tendance de vieillissement de la population.

1.4. Le parc de logements

1.4.1. Le type de logements



Source : RGP INSEE 1999

En 1999, la commune compte 932 logements : 823 résidences principales, 33 résidences secondaires, 12 logements occasionnels et 64 logements vacants. Le taux de vacance s'apparente à la moyenne nationale (6,9 %) et se trouve en deçà de la moyenne départementale (8 %).

Tableau présentant l'évolution du nombre des constructions neuves au sein de la commune, dont celle des maisons individuelles

Années	Constructions neuves	Maisons individuelles
2000	11	7
2001	7	2
2002	10	2
2003	38	28 (dont 3 avec 2 appartements)
2004	28	14 (dont 3 avec 2 appartements)
2005	17	8
2006	14	4 (dont 1 avec 2 appartements)

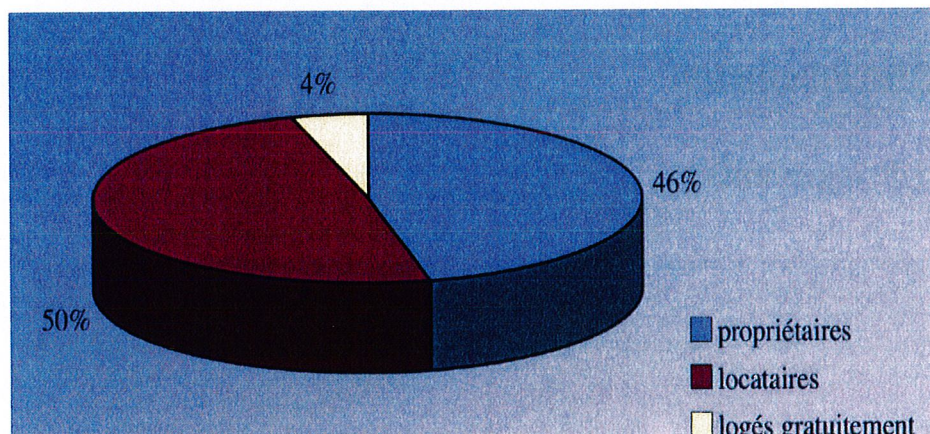
Sources : données communales

Le parc de logement se caractérise principalement par le nombre de logements datant de la reconstruction (40 % du parc). La destruction de la ville à plus de 50 %, suite à la seconde guerre mondiale, explique ces (re)constructions massives.

Compte-tenu du contexte de l'époque, de nombreux logements HLM sont construits entre 1949 et 1967 (80 % du parc HLM). Aujourd'hui, le parc HLM représente près de 9 % du parc total et est surtout composé de petits collectifs de 2 logements ; 63 % des logements.

Depuis 1999, 93 logements ont été construits. Par contre, le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,3 à 2,2. Le phénomène de desserrement de la population (famille monoparental, divorce, personnes âgées seules...) est donc à prendre en compte puisque le maintien de la population actuelle nécessite à lui seul de nouveaux logements.

1.4.2. Le statut d'occupation des logements



Source : RGP INSEE 1999

La majeure partie des résidences principales situées à Montier-en-Der est constituée de maisons individuelles ou de fermes (76 %). La majorité des habitants de la commune sont locataires de leur logement.

Même si l'accession à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permet une plus grande rotation d'habitants et par conséquent une plus grande pérennisation des services publics (école primaire par exemple).

En 2006, le taux de propriétaires a légèrement augmenté et est égal à celui des locataires (48,6%) maintenant une attractivité importante de la commune.

1.5. Les voies de communication

La commune de Montier-en-Der est située au carrefour de nombreuses voies de communication :

- la **RD 384** traverse la commune du Nord au Sud, reliant les communes de Planrupt et Braucourt, jusqu'à Saint-Dizier au Nord, en longeant la frange Est du Lac du Der (déviation en cours), et celles de Ceffonds, la Grève, et Soulaines-Dhuys au Sud. Un projet de contournement est en cours, son tracé sera porté au PLU sous forme d'emplacement réservé au bénéfice du département. Cette déviation offrira l'occasion à la commune de créer un pôle multi-services au bénéfice des automobilistes et transporteurs.

Il semble que la commune souhaite réaliser cette étude afin de pouvoir étendre les limites de son urbanisation.

- la **RD 12** relie le centre de Montier-en-Der à la commune de Giffaumont-Champaubert, et au Lac du Der au Nord,

- la **RD 4** rattache le centre de Montier-en-Der à la commune de Wassy, à l'Est,
- Montier-en-Der est traversée d'Ouest en Est par la **RD 173**, qui relie la commune à celles de Jagée, Gervilliers et Puellemontier à l'Ouest, et celles de Robert-Magny-Laneuville-à-Rémy à l'Est,
- les communes de Flancourt et Longeville-sur-la Laines sont desservies par la **RD 174**, reliée à la **RD 384** à hauteur de Ceffonds, située donc en dehors du territoire communal,
- Montier-en-Der est rattaché à Brienne-le-Château et Troyes, par la **RD 400**, qui débute au Sud de la commune de Ceffonds, située en dehors du territoire communal également,
- Un réseau de voies communales dessert la commune et la rattache notamment à l'ensemble des lieux-dits implantés en son sein, comme l'Abattoir, la Bouverie, les Malots...

Selon les données de la DDE de la Haute-Marne relatives aux trafics en 2000 sur le réseau routier principal :

- la RD 384 compte 5542 véhicules par jour, entre Saint-Dizier et Montier-en-Der
- la RD 400 recense entre 3889 véhicules par jour,
- la RD 12 et la RD 4 en dénombrent respectivement 1217 et 1364,
- la RD 174 compte pour sa part 601 véhicules jours.

Contraintes :

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

Cette loi a introduit l'article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

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 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme 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 la qualité de l'urbanisme et des paysages = étude dite « entrée de ville ».

La commune traversée par la RD 384, classée à grande circulation, est concernée par cette législation.

Aux façades des zones 1AU, 1AUT longeant la RD est imposée une bande de 75m inconstructible à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville ».

Cette étude devra être annexée au PLU par une procédure de modification ou révision.

1.6. Le patrimoine naturel

1.6.1. Inventaire des ZNIEFF

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, le territoire de la commune de Montier-en-Der est concerné par les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est-ce qu'une ZNIEFF ?

C'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.

Le territoire communal est concerné par 3 zones désignées dans cet inventaire :

- **« Haute vallée boisée de la Héronne et de ses affluents à Montier-en-Der et Voillecomte », ZNIEFF de type 1 n°FR 210009527**

D'une superficie de 402 hectares, cette zone recouvre également le territoire des communes voisines de Frampas, Robert-Magny-Laneuville-à-Remy et Voillecomte.

La ZNIEFF de la haute vallée de l'Héronne et de ses affluents occupe environ 400 hectares d'un vaste massif boisé occupant l'amont de la vallée entre Montier-en-Der et Voillecomte et recouvrant le plateau argilo-sabloneux et quelques vallons latéraux. Les types forestiers sont très représentatifs de la Champagne humide : ce sont dans la vallée l'ormie-frêne inondable, l'aulnaie-frêne riveraine, ponctuellement l'aulnaie marécageuse et sur le plateau, la chênaie-charmaie mésophile et la chênaie-hêtraie acidiphile.

De nombreuses essences s'y rencontrent : chêne sessile, chêne pédonculé, frêne, aulne, tremble, tilleul à feuilles cordées, etc. La strate herbacée des forêts renferme de nombreuses plantes intéressantes dont certaines sont situées à la limite de leur aire de répartition ou sont rares pour le département, comme le fragon petit-houx (espèce atlantique), la laîche fausse-brize (espèce d'Europe centrale, très rare en Champagne), la laîche faux-souchet (très rare en Haute-Marne), etc. L'aulnaie-frêne qui suit le cours de la Héronne héberge une grosse population d'orme lisse (une des plus belles stations du département). Quelques fragments de landes acides atlantiques subsistent le long des chemins sableux. Un étang et quelques prairies complètent l'intérêt du site.

Cette ZNIEFF est très intéressante pour la faune en général, l'étang de la Boulaye et les secteurs de prairies rehaussant l'attractivité de la forêt, située non loin du lac du Der.

La population de batraciens est bien diversifiée. Plusieurs d'entre eux se reproduisent dans le secteur marécageux de l'Héronne, notamment le sonneur à ventre jaune, en régression en France et dans la plupart des pays d'Europe, inscrit aux annexes II et IV de la directive Habitats, à l'annexe II de la convention de Berne, dans le livre rouge de la faune menacée en

France et enfin sur la liste rouge des amphibiens en Champagne-Ardenne, avec la salamandre tachetée également présente sur le site.

La ZNIEFF abrite de nombreuses espèces d'oiseaux dont certains sont rares ou en régression dans la région (six font partie de la liste rouge régionale). Les boisements abritent les nids du milan noir, du rougequeue à front blanc (en régression inquiétante), du pic mar, du pic épeichette, de la tourterelle des bois (nicheuse sur l'ensemble de la région, l'espèce est actuellement en déclin), etc.

On note également la présence du chat sauvage, du putois, de la martre et du blaireau pour les mammifères. L'intérêt paysager du site est également important. Il fait partie de la zone des étangs de Champagne humide concernée par la convention de Ramsar, la partie située à l'ouest de la voie ferrée est incluse dans le périmètre de la Z.I.C.O. n°05 (lac du Der-Chantecoq et étangs latéraux) de la directive Oiseaux. Le site est dans un bon état général.

- **« Bois Sécant à Droyes et Planrupt », ZNIEFF de type 1 n°FR210009511**

D'une superficie de 52 hectares, cette zone en limite Nord du territoire communal occupe une partie de l'amont de la vallée de la Héronne entre Planrupt et Droyes.

Le Bois Sécant est l'un des derniers exemples de forêt alluviale en bon état en Champagne humide. Les types forestiers représentés sont l'ormie-frêne inondable, l'aulnaie-frêne riveraine et la chênaie-charmaie à stellaire.

De nombreuses essences s'y rencontrent, quelquefois représentées par des arbres gigantesques : frêne, aulne, chêne pédonculé, tilleul à feuilles cordées, etc. L'orme lisse, inscrit sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne, trouve dans le Bois de Sécant l'une de ses plus belles stations pour le département.

La strate herbacée abrite notamment la nivéole (seule localité connue pour le Der, davantage répandue sur les plateaux calcaires, mais exceptionnelle en forêt hygrophile argileuse), protégée au niveau régional, l'épervière des prés (espèce d'Europe centrale, très rare en Champagne) et la lâche faux-souchet (très rare en Haute-Marne).

Plusieurs reptiles se reproduisent dans le secteur marécageux de l'Héronne (couleuvre à collier, lézard vivipare). Les prairies humides riveraines accueillent la grue cendrée (pâturage hivernal). Ce site a été récemment fréquenté par une colonie de castors d'Europe.

Le site est concerné par la convention RAMSAR sur les zones humides (zone de Champagne humide et de ses grands lacs), il fait partie de la ZICO 05 de la directive Oiseaux (lac du Der-Chantecoq et étangs latéraux). Il est dans un bon état général, mais la coupe récente de gros arbres remarquables est constatée.

- **« Prairies du bassin de la Voire », ZNIEFF de type 2 n°FR210000163**

Cette zone regroupe les rivières de la Voire, de l'Héronne, de la Droye et de la Laines, leurs affluents (la Noue, le Ceffondet, canal de Bange, Fossé Rouge) et de très nombreux rus temporaires et fossés. Elle représente un vaste ensemble (2688 hectares) bien conservé de milieux aquatiques, de biotopes prairiaux inondables et de petits bois alluviaux très riches en faune et en flore.

La gamme des groupements prairiaux est très étendue en fonction de la nature du sol, de l'inondation ou du traitement (autrefois fauchés, ils sont aujourd'hui de plus en plus pâturés) : prairies de fauche alluviales à houlque laineuse ou à avoine élevée, prairies mésohygrophiles à molinie bleue, prairies humides à oenanthe fistuleuse, groupements inondables à pâturin des marais, glycéracie (dans les fossés et les zones très inondées) et cariçaies marécageuses à laîches (laîche des renards, laîche gracile, laîche à ampoules, etc.).

Leur flore, stabilisée depuis des siècles par la fauche, renferme de multiples espèces rares et/ou protégées : le trèfle de Micheli (aire disjointe et limite d'aire absolue) qui possède ici l'une des trois seules localités de l'espèce en Champagne-Ardenne, très éloignée de son aire de répartition principale. Quatre sont protégées au niveau régional : la germandrée des marais, l'inule des fleuves (en régression considérable et très menacée), l'oenanthe moyenne (importante régression et très menacée) et le pâturin des marais.

La plupart sont inscrites sur la liste rouge des végétaux menacés en Champagne-Ardenne en compagnie d'une petite fougère assez rare, l'ophioglosse, de la gypsophile des moissons, de la véronique à feuilles d'acinos, de la ratoncule naine, de la stellaire des marais, du vulpin utriculé, et de l'orme lisse (dans les bois alluviaux).

Dans les prairies s'observe un papillon remarquable, le cuivré des marais. Celui-ci est en danger dans tous les pays d'Europe et en très forte régression dans l'Est de la France, il est protégé en France depuis 1993, et inscrit à l'annexe II de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats, dans le livre rouge de la faune menacée en France et sur la liste rouge des insectes de Champagne-Ardenne.

Mais le Bassin de la Voire doit sa valeur faunistique en grande partie aux inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples oiseaux, venus notamment du Der et du proche étang de la Horre : différents canards (souchets, pilets, siffleurs, sarcelles d'été et d'hiver, etc.), des grues cendrées en troupes denses, des rapaces (chouette chevêche et chouette hulotte, hibou des marais et hibou moyen-duc, busard Saint-Martin et busard des roseaux, milan noir et milan royal) ainsi que divers passereaux.

De nombreuses espèces rares ou en régression, inscrites sur la liste rouge des oiseaux menacés en Champagne-Ardenne, trouvent là une des dernières vallées où ils peuvent nidifier en Champagne humide.

Le râle des genêts inscrit à l'annexe I de la directive Oiseaux, à l'annexe II de la convention de Berne, dans le livre rouge de la faune menacée en France (où il a atteint un seuil de population critique) et sur la liste rouge régionale en tant que nicheur très rare et en très forte régression dans la région (3 couples nicheurs probables dans des prairies sous contrat OGAFE), le vanneau huppé (nicheur rare, en diminution), le tarier d'Europe (en régression), la huppe fasciée (rare et en régression) à la limite septentrionale de son aire de distribution, la pie-grièche écorcheur (recul général aussi bien en termes de populations que de répartition), la pie-grièche grise (diminution catastrophique ces vingt dernières années de plus de la moitié des effectifs nicheurs), le pipit farlouse, le courlis cendré et la locustelle tachetée (rare en Haute-Marne).

Actuellement plus de 100 hectares font l'objet d'une convention et sont en partie gérés dans le cadre des OGAF-Environnement, une autre zone est louée par le Conservatoire du patrimoine naturel de Champagne-Ardenne, avec maintien dans les deux cas d'activités agricoles traditionnelles. La ZNIEFF est à l'intérieur du périmètre de la zone Ramsar (Etangs de Champagne humide) et fait partie de la ZICO CA 05 (lac du Der Chantecoq et étangs latéraux).

Le site est en bon état, mais est très menacé par l'avancée de la culture du maïs (pour les prairies) et la populiculture (pour les boisements alluviaux).

1.6.2. Inventaire des ZICO

Le territoire de la commune de Montier-en-Der est concerné par l'une des zones retenues à l'inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

- **ZICO n° CA05 « Lac du Der Chantecoq et étangs latéraux »**

C'est un inventaire des milieux prioritaires pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages de la Communauté européenne.

L'intérêt ornithologique de cette zone se justifie par :

- les populations d'oiseaux nicheurs (Blongios nain, 8-15 couples ; Milan royal, 10-35 c. ; Milan noir, 40-55 c. ; Busard des roseaux, 8-12 c. ; Aigle botté, 1-3 c. ; Hibou des marais, 0-2 c. ; Pic mar, 30-50 c. ;...).
- l'importance internationale du site pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (Grand Cormoran, Oie des moissons, Sarcelle d'hiver, Canard souchet, Canard chipeau, Harle piette, Pygargue à queue blanche, Grue cendrée, Vanneau huppé, Chevalier arlequin,...).

1.6.3. NATURA 2000

Le territoire de la commune de Montier-en-Der est concerné par le périmètre d'un projet de Zone de Protection Spéciale (Z.P.S) au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

- **« Herbages et cultures des vallées de la Voire, de l'Héronne et de la Laines », projet de Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 2112001**

Superficie : 2.274 ha

Communes concernées : Hampigny, Lentilles, Villeret (10), Ceffonds, Droyes, Longeville-sur-la-Laine, Louze, Montier-en-Der, Puellemontier (52)

Description générale :

Les prairies humides des vallées de la Voire, de l'Héronne et de la Laines présentent un intérêt très fort non seulement pour les espèces prairiales rares ou protégées (une partie de ces prairies est également proposé comme pSIC dans le cadre de la directive Habitats), mais également un intérêt avifaunistique majeur lié à la proximité du lac du Der et de l'étang de la Horre (alimentation et repos des oiseaux migrateurs, notamment grues et oies).

Espèces visées par l'arrêté ministériel du 16 novembre 2001 présentes sur le site : pie-grièche écorcheur, milan noir, bondrée apivore, râle des genêts, grue cendrée, busard des roseaux, busard Saint-Martin, martin-pêcheur, héron pourpré.

Autres espèces : pic vert, pic épeichette, torcol fourmilier, pie-grièche grise, tarier des prés, tarier pâle, locustelle tachetée, huppe fasciée, chouette effraie, chouette hulotte, hibou moyen-duc, chouette chevêche, pipit spioncelle, bergeronnette printanière.

1.6.4. Autres informations sur les espaces naturels

La commune de Montier-en-Der est située dans une zone humide d'importance internationale (Liste de la Convention de RAMSAR),

D'une superficie de 235 000 ha, la zone **RAMSAR** des étangs et réservoirs de Champagne humide est la plus grande zone Ramsar de France (source : DIREN).

La Convention sur la protection, la gestion des zones humides d'importance internationale, dite convention RAMSAR, a été signée en 1971. La France est devenue partie contractante de la convention le 1er octobre 1986.

L'adhésion d'un Etat à la convention entraîne pour celui-ci 4 obligations principales :

- désigner au moins une zone humide sur la "Liste des zones humides d'importance internationale" (En France, 8 sites dont les étangs et réservoirs de Champagne humide).
- promouvoir l'utilisation rationnelle des zones humides ;
- se consulter sur l'exécution des obligations découlant de la Convention sur les zones humides nationales et transfrontalières ;
- créer des réserves naturelles dans les zones humides, que celles-ci soient ou non inscrites sur la liste.

Pour être désignés sur la liste, les sites doivent avoir une importance internationale établie sur la base des critères écologiques, botaniques, zoologiques et/ou hydrologiques.

La désignation d'un site RAMSAR résulte d'un engagement volontaire de l'état concerné à assurer au travers d'une gestion raisonnée la préservation du patrimoine biologique de la zone concernée. La Convention laisse en effet aux gouvernements la liberté de décider du statut juridique des sites et des modalités de leur conservation, mais à condition que les caractéristiques écologiques de ceux-ci soient préservées.

La désignation d'un site RAMSAR correspond donc plus à l'apport de label qu'à la mise en place d'une protection. En cas de non-respect des objectifs de la convention, le Bureau RAMSAR chargé du suivi de celle-ci peut, à son initiative ou suite à sa saisie, notifier après enquête le déclassement du site.

2. Objet de la révision simplifiée

2.1. Les objectifs de la révision simplifiée du PLU

La commune de Montier-en-Der souhaite permettre l'urbanisation des parcelles, section ZH, 35, 59, 60, 61, 63, 204, 205, 206 et 208 au lieu-dit Les Bourbottes en les classant en zone UB.

En développant la zone UB sur ces parcelles, la commune souhaite ainsi répondre à des demandes d'implantation de nouvelles habitations permettant ainsi aux jeunes de la commune de rester à Montier-en-Der, d'autant que certains se destinent à reprendre l'exploitation agricole familiale.

2.2. La présentation du site

Le secteur concerné par cette révision simplifiée est donc situé le long de la RD 12, en entrée de bourg, en venant de Giffaumont-Champaubert.



2.3. Le diagnostic routier

D'après une étude menée par le Conseil Général de Haute-Marne dans le cadre de la déviation, on recensait sur la RD 12 en 2003 une circulation quotidienne proche de 1500 véhicules/jour.

Ce secteur se situe, en venant de Giffaumont-Champaubert, dans une section linéaire et descendante, facilitant donc les vitesses supérieures à la limitation réglementaire de 90 km/h.

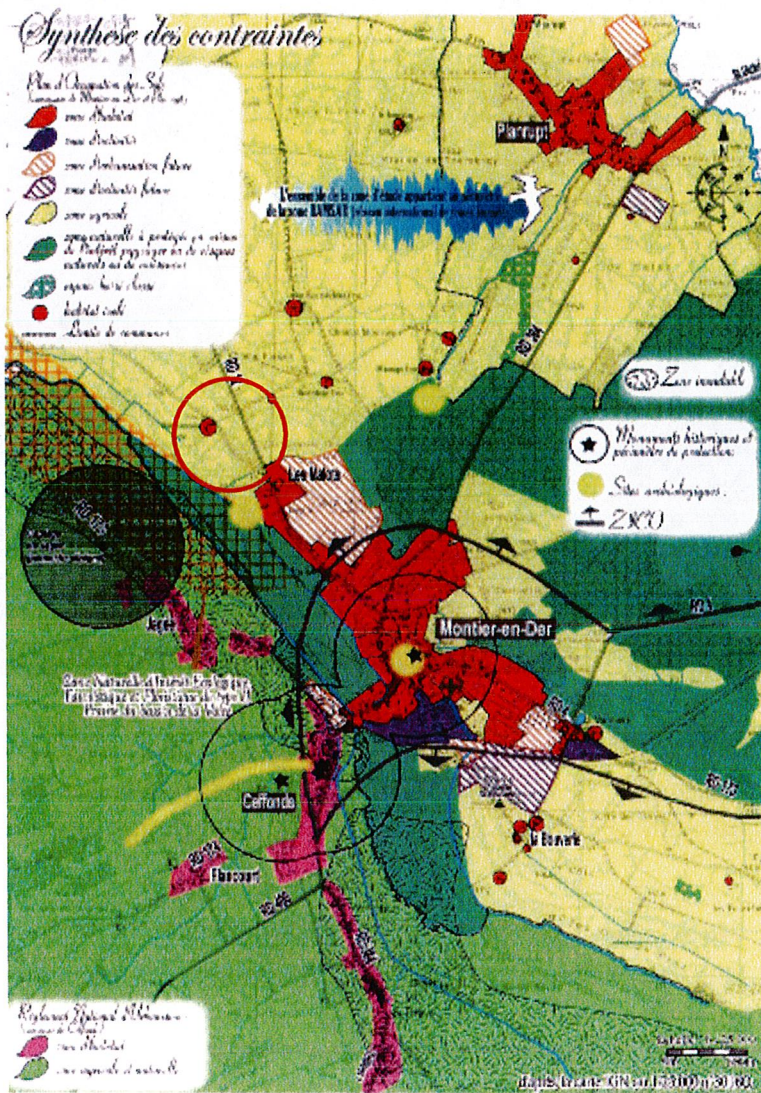
2.4. Le diagnostic des risques naturels et des nuisances

Si la commune est concernée par de nombreuses contraintes ou servitudes, le site est exclu de tout périmètre de monuments historiques, sites archéologiques, protection de captage, espaces boisés, zone inondable...

Le site est concerné uniquement par la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux Lac du Der-Chantecoq et étangs latéraux (en limite extérieure). Toutefois, s'agissant de cultures en continuité directe de la zone urbaine le site n'est pas un habitat majeur pour les oiseaux et son urbanisation ne remet pas en cause la conservation des oiseaux.

Par ailleurs, le site est situé à proximité de la zone NATURA 2000 protégeant les prairies humides des vallées de la Voire, de l'Héronne et de la Laines présentent un intérêt très fort non seulement pour les espèces prairiales rares ou protégées.

Le site n'a pas de relation directe ou indirecte avec la zone NATURA 2000 et son urbanisation n'en compromet pas la conservation.



2.5. Le diagnostic urbain, architectural et paysager

2.5.1. Le paysage

Les parcelles se situent dans le prolongement de l'unité urbaine avec une certaine discontinuité liée aux fermes Les Malots et Saint-Lazare.

Le site s'inscrit au cœur du plateau agricole mais la perception de l'urbanisation y est pré-existante puisque deux habitations y sont déjà implantées et que l'entrée de bourg est limitrophe.

Le paysage est donc relativement ouvert et les abords de la RD 12 devront faire l'objet d'un aménagement uniforme afin d'assurer une entrée de bourg harmonieuse.



Par ailleurs, les limites de l'urbanisation étant repoussées, l'enjeu principal sera de gérer l'interface zone urbaine/zone agricole afin d'en assurer la meilleure intégration possible au sein de la zone agricole.

2.5.2. L'occupation du sol

Le site est intégralement couvert 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.

La commune dispose de parcelles voisines permettant de compenser partiellement l'exploitant agricole.

2.5.3. La qualité architecturale

Le site se situe en limite de la zone urbaine récente et ne présente pas d'enjeu architectural particulier.

3. Le projet urbain

Le classement en zone UB permettra l'aménagement au coup par coup des parcelles à partir du chemin des Basses Voies, viabilisé.

Il est à noter que pour des raisons de sécurité, aucun accès ne sera admis sur la RD 12.

3.1. La transcription réglementaire

3.1.1. Révision du plan 1/2500

La révision simplifiée conduit à l'extension de la zone UB de 2,3 hectares.

3.1.2. Révision du règlement

Le classement en zone UB permet d'assurer une cohérence avec les zones urbaines voisines. Néanmoins, deux articles sont révisés pour y ajouter des règles spécifiques au site des Bourbottes.

a) Article UB 6

Les constructions doivent s'implanter en tout ou partie à l'alignement des voies et emprises publiques ou observer un recul minimum de 5 mètres.

En l'absence de plan d'alignement, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Concernant la zone UB Les Bourbottes :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise de la RD 12,

Aucun accès individuel n'est admis sur la RD 12.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions dans le prolongement de la façade des constructions existantes (sans aggravation de l'existant) qui ne respectent pas ces règles, ainsi qu'à leur reconstruction après sinistre.
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dont l'implantation reste soumise à l'autorisation du maire.

Compte-tenu de la situation en entrée de bourg, il est important d'interdire toute sortie individuel sur la RD 12 pour éviter leur multiplication. De même, un recul minimal est important pour éviter toute implantation en limite d'emprise et poser ainsi des problèmes de sécurité.

b) Article ~~UC~~ 13

Tout groupe d'habitations ou opération d'aménagement portant sur une surface de terrain supérieure à 5000m², 10% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts communs. Ces espaces pourront être utilisées comme accompagnement des aires de stationnement ou de circulation automobile (exemple : alignement d'arbres, parking paysager...).

Pour la zone UB Les Bourbottes, les espaces situés entre la RD 12 et les habitations tout comme les limites avec les zones agricoles doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

Afin d'assurer la réalisation d'une entrée de ville harmonieuse, ces règles permettent de prévoir un réel volet paysager accompagnant les constructions.

4. Les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures prises pour la préservation et sa mise en valeur

4.1. Impact paysager

Le projet est prévu pour s'insérer au mieux dans l'environnement et permettra d'homogénéiser l'entrée de ville par la création d'un front urbain cohérent.

4.2. Impact sur les milieux naturels

Le projet ne présente aucun impact sur les milieux naturels.

4.3. Impact sur le milieu agricole

Le projet présente un impact limité sur l'exploitation en place (propriétaire-exploitant) qui pourra être compensé par des terres communales.

4.4. Impact sur le flux routier

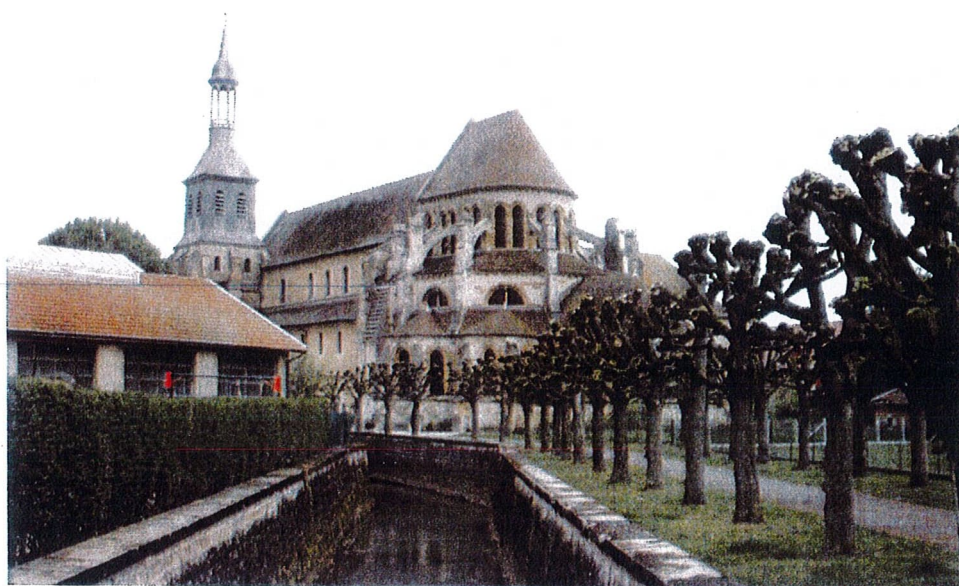
Le projet va conduire à une augmentation mineure de la fréquentation de la RD 12 et la sécurité y est assurée en interdisant toute sortie individuelle.

4.5. Impact sur les réseaux

Les parcelles communales sont desservies de manière suffisante par les réseaux divers qui ne présentent pas de limites.

Commune de Montier-en-Der

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

"Vu pour être annexé à la délibération du 11/10/2007
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme
mis en révision."

Reçu à la Sous-Préfecture
de SAINT-DIZIER

Fait à Montier-en-Der
Le Maire.

Le : 29 OCT 2007



ARRETE LE : 19/10/2006
APPROUVE LE : 11/10/2007



Environnement Conseil
Urbanisme Environnement Communication
61 chemin du Barrage 51000 CHALONS-EN-CHAMPAGNE
Tél. : 03.26.64.05.01 Fax : 03.26.64.73.32
environnement.conseil@wanadoo.fr

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	7
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE.....	9
1.1. Localisation.....	9
1.2. Document d'urbanisme et intercommunalité.....	9
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	12
2.1. La population de la commune.....	12
2.2. Les facteurs de l'évolution démographique.....	12
2.3. La structure par âge	13
3. LE PARC DE LOGEMENTS.....	15
3.1. Le type de logements.....	15
3.2. L'âge des logements	16
3.3. Le statut d'occupation des logements	16
4. L'EMPLOI.....	18
4.1. La population active	18
4.2. Les migrations alternantes	19
5. ACTIVITES ECONOMIQUES ET SERVICES	20
5.1. L'activité agricole.....	20
5.2. L'activité commerciale.....	21
5.3. Les services	21
5.4. L'activité artisanale et industrielle	21
5.5. L'activité touristique	22
6. EQUIPEMENTS PUBLICS ET MILIEU ASSOCIATIF	23
6.1. Les équipements scolaires.....	23
6.2. Les équipements et services communaux	24
6.3. Le tissu associatif	24
7. LES VOIES DE COMMUNICATION	25
8. LES RESEAUX ET LES DECHETS	26
8.2. La gestion des déchets.....	26
9. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	26
DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	27
1. LE MILIEU PHYSIQUE	29
1.1. La topographie.....	29
1.2. La géologie et l'hydrogéologie.....	29
1.3. L'hydrologie	30
2. LE PATRIMOINE NATUREL.....	32
2.1. Les inventaires scientifiques régionaux	32

2.2. Les milieux naturels	37
3. LE PAYSAGE.....	44
3.1. Les unités paysagères	44
3.2. Les éléments paysagers remarquables	47
4. LA MORPHOLOGIE URBAINE.....	48
4.1. Les tissus urbains.....	48
4.2. Implantation des constructions	50
4.3. Aspect du bâti	50
5. LE PATRIMOINE HISTORIQUE ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....	54
5.1. Le patrimoine historique et architectural	54
5.2. L'archéologie	57
5.3. Protection du patrimoine.....	58

TROISIEME 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. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS DU PADD	63
1.1. Maîtriser le développement de la commune.....	63
1.2. Valoriser le paysage urbain.....	64
1.3. Conforter l'attractivité économique et touristique	65
1.4. Prendre en compte les voiries et réseaux	66
1.5. Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services.....	66
1.6. Protéger et mettre en valeur les paysages, les espaces naturels et agricoles	67
2. PRESENTATION DES ZONES ET MODIFICATIONS DES LIMITES APORTEES PAR LE PLU	69
2.1. Modifications apportées au zonage du POS :	69
2.2. Tableau des surfaces.....	70
2.3. Présentation des zones urbaines et modifications apportées aux limites	70
2.4. Les zones d'urbanisation future.....	72
2.5. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)	74
2.6. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND).....	74
3. JUSTIFICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT	75
3.1. Les zones urbaines du PLU	75
3.2. Les zones d'urbanisation future.....	93
3.3. Les zones agricoles (anciennement NC, NCd, NCj).....	107
3.4. Les zones naturelles et forestières (anciennement NB, ND, NDa, NDi).....	112
3.5. Les dispositions diverses.....	117

QUATRIEME 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..... 119

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	121
1.1. Les zones urbaines.....	121
1.2. Les zones agricoles et naturelles	121
1.3. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé	122
2. LES MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	123

2.1. Les zonages de protection	123
2.2. Le règlement	123

AVANT-PROPOS

La loi SRU, du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains traduit la volonté de promouvoir un développement des aires urbaines plus cohérent, plus durable et plus solidaire. Pour répondre à cet objectif, la loi apporte dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, des réformes profondes.

Cette loi a été modifiée par la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, qui vise à simplifier et à clarifier certaines dispositions prises dans le cadre de la loi SRU.

Un Plan Local d'Urbanisme, qui succède au Plan d'Occupation des Sols, est un document d'urbanisme 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.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 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 itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions ;
- Recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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).

PREMIERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. Situation géographique et administrative

1.1. Localisation

D'une superficie de 2 779 hectares, Montier-en-Der fait partie du Pays du Der, qui s'étend entre la Meuse et la Marne, au Nord du département de la Haute-Marne. La commune se situe à 25 kilomètres au sud-ouest de Saint-Dizier et à 62 kilomètres de Chaumont.

La commune de Montier-en-Der est le chef-lieu du canton portant son nom dans le département de la Haute-Marne. Elle appartient à la Communauté de Communes du Pays du Der.

1.2. Document d'urbanisme et intercommunalité

La commune de Montier-en-Der est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par arrêté préfectoral le 30 avril 1981, modifié le 3 mars 1989 et le 21 juin 1996. Le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du PLU le 5 décembre 2002.

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2001 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ensuite, la loi Urbanisme et Habitat, du 2 juillet 2003, a apporté de nouvelles modifications concernant les PLU.

Afin d'adapter son document d'urbanisme aux projets communaux dans le cadre légal et de formaliser les projets à 10 ans dans les domaines de l'environnement, de l'urbanisme et du développement économique, la commune, par délibération du conseil municipal du 5 décembre 2002 a prescrit la révision de son document d'urbanisme.

La commune de Montier-en-Der appartient à plusieurs structures intercommunales :

- la **Communauté de Communes du Pays du Der**, composée de 10 communes (Ceffonds, Droyes, Frampas, Longeville sur la Laines, Louze, Montier-en-Der, Planrupt, Puellémontier, Robert-Magny et Thilleux et 3 communes rattachées Anglus, Laneuville-à-Rémy et Sauvage-Magny).

Cette Communauté de Communes a plusieurs compétences dont :

- l'aménagement de l'espace,
- les actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement,
- la politique du logement,
- la construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et touristiques,
- l'élimination des déchets,
- l'assainissement,
- la gestion de la bibliothèque intercommunale, de l'école de musique,
- le service de portage de repas à domicile,
- ...

- le **Syndicat d'Assainissement du Bassin de la Voire** est compétent en matière d'entretien de la rivière « Voire », affluent de l'Aube et de ses propres affluents,
- le **Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique du Lac du Der Chantecoq**, qui a pour objet, dans le périmètre des communes et Communauté de Communes adhérentes au Syndicat du Der :
 - sur ses propriétés ou dans le cadre des concessions ou conventions qu'il a passé : de promouvoir, d'autoriser la réalisation, d'assurer la maîtrise d'ouvrage et d'assurer la gestion d'aménagements ayant un lien direct avec son développement touristique. Ces aménagements comportent, notamment, la création de bases nautiques, de zones de loisirs, de plages artificielles, d'aires de stationnement, de camping et de caravanning, et tout aménagement visant à mettre en valeur l'environnement,
 - dans le cadre d'aménagements structurants ayant un lien direct avec son développement touristique : de promouvoir ou d'autoriser la réalisation d'assurer la maîtrise d'ouvrage et d'assurer la gestion de ces aménagements. Ces aménagements comportent, notamment, la création de circuits ou de sentiers, la signalisation,
 - dans le cadre d'une délégation de maîtrise d'ouvrage ou d'étude technique : à la demande d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunal adhérent au Syndicat du Der et sur leur territoire, de promouvoir, d'assurer la maîtrise d'ouvrage et d'assurer la gestion des aménagements ayant un lien direct avec son développement touristique. Ces études ou aménagements sont réalisés dans le cadre d'une convention préalablement signée entre le demandeur et le Syndicat, fixant le cadre des interventions techniques et financières. Cette convention doit être approuvée par le comité syndical,
 - d'assurer la promotion touristique globale du lac du Der-Chantecoq et des activités touristiques existantes sur le périmètre du Syndicat du Der,
- le **Syndicat Mixte Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères**, qui a pour objet, dans le périmètre des communes et Communauté de Communes du Pays du Der, de collecter et de traiter les ordures ménagères, comme son nom l'indique.
- le **Syndicat Départemental d'Electricité** est l'autorité organisatrice des missions de service public afférentes au développement et à l'exploitation des réseaux de distribution publique d'électricité, ainsi qu'à la production et à la fourniture d'électricité, sur le territoire des collectivités membres.

Il est également habilité à exercer, sur demande de ses membres, des compétences à caractère optionnel : assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux sur le réseau de distribution publique d'électricité, développer et exploiter des réseaux de distribution publique de gaz et de fourniture de gaz (en cours de réalisation), réaliser des travaux connexes à la mise en souterrain des réseaux électriques ou encore entretenir l'éclairage public.

Le Syndicat peut ainsi exercer des activités qui sont le complément normal et nécessaire de ses compétences principales. Il peut aussi mettre en commun des moyens humains, techniques ou financiers et exercer des activités accessoires dans les domaines connexes à la distribution publique d'électricité ainsi qu'aux compétences à caractère optionnel précitées.

Dans les domaines accessoires aux compétences qui lui sont transférées, le Syndicat peut être chargé de la représentation des membres, dans les cas où les lois et règlements prévoient que ceux-ci doivent être représentés.

Par ailleurs, la commune est soumise à plusieurs documents réglementaires et études :

- Elle est comprise dans le périmètre d'études de la « **Charte de l'Association de Préfiguration du Pays Nord Haut-Marnais** ». Les acteurs du Pays, que sont les élus et acteurs de la société civile, se fixent un double objectif :
 - faire des hommes du territoire les acteurs de leur développement, en assurant leur épanouissement à travers la prise en compte de l'ensemble des facteurs conditionnant la qualité de vie et l'emploi,
 - réussir le renouvellement de l'activité économique sur un territoire désenclavé, pour répondre aux enjeux de reconversion et d'attractivité auxquels est confronté aujourd'hui le territoire.

Les résultats attendus, à l'issue de cette décennie, sont :

1. le maintien et le développement des industries existantes,
2. l'implantation et le développement d'activités à forte valeur ajoutée sur des niches de marché,
3. l'émergence de nouvelles compétences et de marchés locaux à partir des ressources du territoire, notamment naturelles et agricoles,
4. le développement d'une activité touristique et culturelle économiquement reconnue et construite de manière cohérente sur l'ensemble du territoire.

Pour atteindre ces résultats, les acteurs ont souhaité concentrer leurs actions dans les trois directions suivantes :

- renforcer l'attractivité, l'équilibre et le maillage du Pays,
- stimuler l'initiative, la formation et la poly-compétence,
- créer des activités économiques performantes.

• Montier-en-Der est également compris dans l'aire du **Schéma d'assainissement**, réalisé en 1996. Aujourd'hui, la commune participe au **Contrat Rural**, contrat tripartite signé par le Pays du Der, le Syndicat de la Voirie et l'Agence de l'eau du Bassin Seine-Normandie. Ce contrat a pour objet de réaliser des études et des travaux pour l'assainissement des communes, la mise aux normes des exploitations agricoles et l'entretien de rivière. Il sera remplacé le 30 juin 2004 par un contrat territorial réalisé dans le périmètre du syndicat de la Voirie.

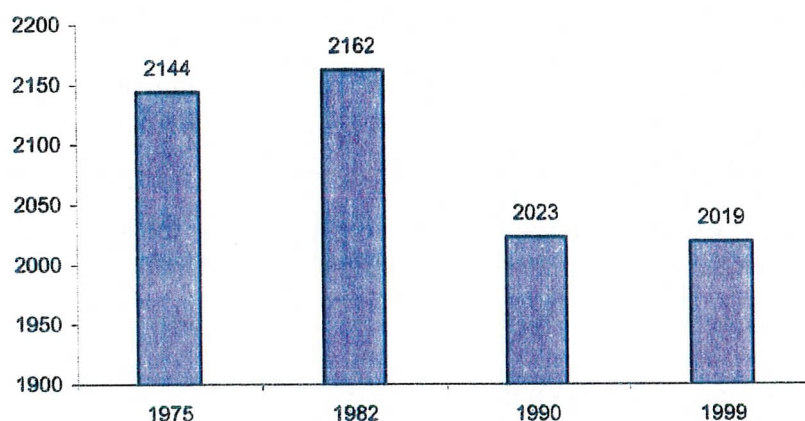
• Une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)** a été réalisée en 1998 sur le Pays du Der.

La commune de Montier-en-Der n'est pas comprise dans l'aire du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT) de Saint-Dizier.

2. Evolution démographique

2.1. La population de la commune

Graphique 2.1.1 : Evolution démographique entre 1975 et 1999



Source : RGP INSEE 1982, 1990 et 1999

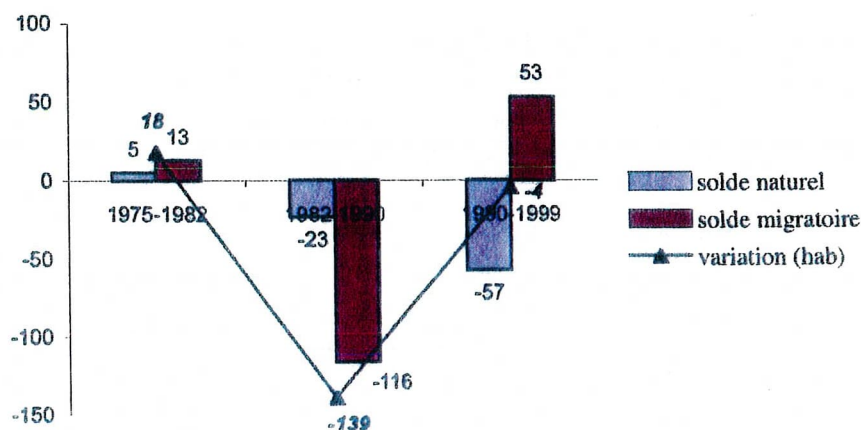
D'après les données du Recensement Général de la Population (RGP) de 1999, la commune de Montier-en-Der compte 2 019 habitants, dont 951 hommes et 1 063 femmes.

Depuis 1975, Montier-en-Der subit une dynamique démographique négative soutenue : entre 1975 et 1999, la commune a perdu 125 habitants, soit quasiment 6 % de sa population.

Malgré cela, la commune a connu une augmentation de population entre 1975 et 1982. D'autre part, le nombre d'habitant est resté relativement stable entre 1990 et 1999.

2.2. Les facteurs de l'évolution démographique

Graphique 2.2.1 : Facteurs de l'évolution démographique



Source : RGP INSEE 1999

Le solde naturel représente la différence entre les naissances et les décès sur la période. Le solde migratoire traduit la différence entre les départs et les arrivées définitives sur le territoire pendant la période.

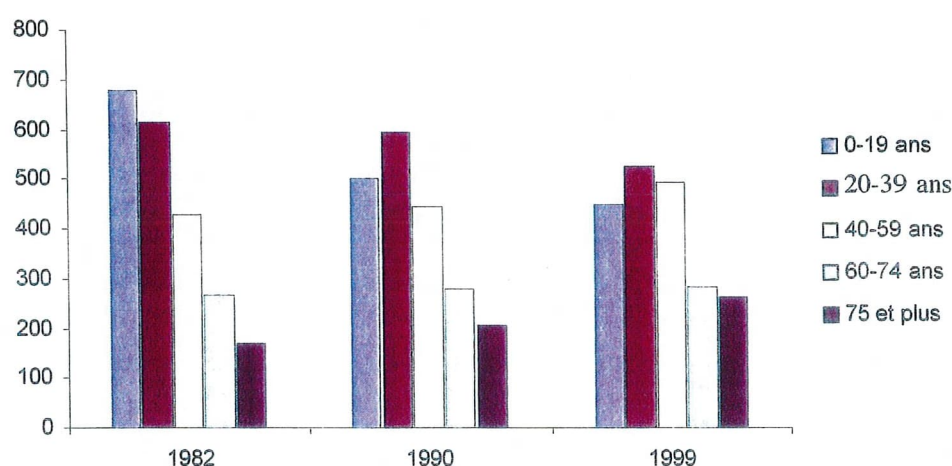
Au regard du graphique ci-dessus, il faut souligner la décroissance du solde naturel, révélatrice d'un vieillissement de la population.

Quant au solde migratoire, il évolue de façon très irrégulière : chute entre les périodes intercensitaires 1982-1990 et 1990-1999 (- 121 points) et forte augmentation entre les périodes intercensitaires 1982-1990 et 1990-1999 (+ 86 points).

Les nouvelles données du dernier recensement effectué en 2006 ne sont pas encore officiellement parues mais il faut savoir que la tendance est à une augmentation de la population et qu'un recensement complémentaire est demandé au regard des nouvelles constructions en cours.

2.3. La structure par âge

Graphique 2.3.1 : Structure par âge de la population



Source : RGP INSEE 1999

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

- En relatif et en absolu, la population des moins de 20 ans ne cesse de chuter depuis 1982 : alors qu'ils représentaient plus de 31 % de la population en 1982, ils n'en représentent plus que 24 % en 1999,
- De la même façon, la classe des 20-39 ans enregistre une diminution permanente entre 1982 et 1999 passant de 28 % de la population totale à 26 %,
- Au total, la population des moins de 40 ans perd 12,5 points de représentation entre 1982 et 1999, pour arriver à 48,5 % de la population en 1999,
- La classe des 40-59 ans gagne 5 points sur la période observée, pendant que la classe des plus de 60 ans augmente de 7 points.

Enjeux :

Montier-en-Der et ses communes périphériques ne sont pas épargnés par la tendance (nationale) du vieillissement de la population.

Cependant, la construction du lotissement "la Grande Inglée" avec environ une cinquantaine de lots a permis un certain rajeunissement de la population de Montier-en-Der.

L'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire communal, dans un cadre maîtrisé.

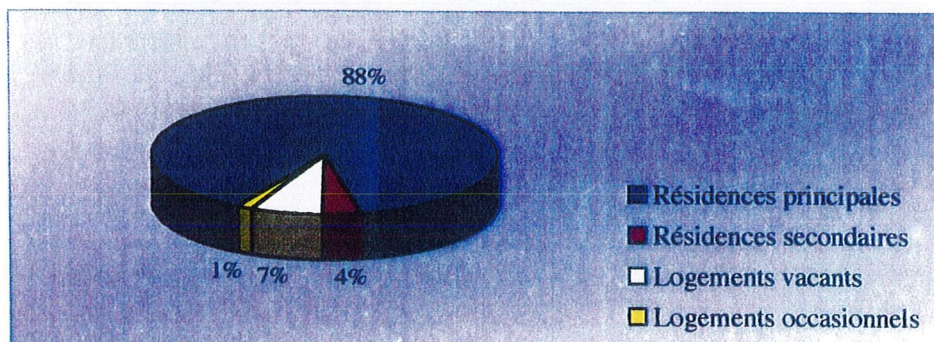
En particulier, l'accueil d'une population "jeune" et dynamique semble indispensable, afin d'impulser une nouvelle vitalité au territoire et maintenir les équipements et structures existantes. Pour ce faire une offre variée pourrait être une solution en développant le locatif (communal), l'accession à la propriété et la vente.

Parallèlement, le nombre croissant de personnes âgées soulève la question de leur nécessaire prise en compte : mobilité pour l'accès aux services et maintien à domicile.

3. Le parc de logements

3.1. Le type de logements

Graphique 5.1.1 : Typologie des logements



Source : RGP INSEE 1999

En 1999, la commune compte 932 logements : 823 résidences principales, 33 résidences secondaires, 12 logements occasionnels et 64 logements vacants. Le taux de vacance s'apparente à la moyenne nationale (6,9 %) et se trouve en deçà de la moyenne départementale (8 %).

Tableau présentant l'évolution du nombre des constructions neuves au sein de la commune, dont celle des maisons individuelles

Années	Constructions neuves	Maisons individuelles
2000	11	7
2001	7	2
2002	10	2
2003	38	28 (dont 3 avec 2 appartements)
2004	28	14 (dont 3 avec 2 appartements)
2005	17	8
2006	14	4 (dont 1 avec 2 appartements)

Sources : données communales

Le tableau ci-dessus montre que le rythme des constructions neuves, en particulier celui des maisons individuelles, augmente fortement depuis 2003.

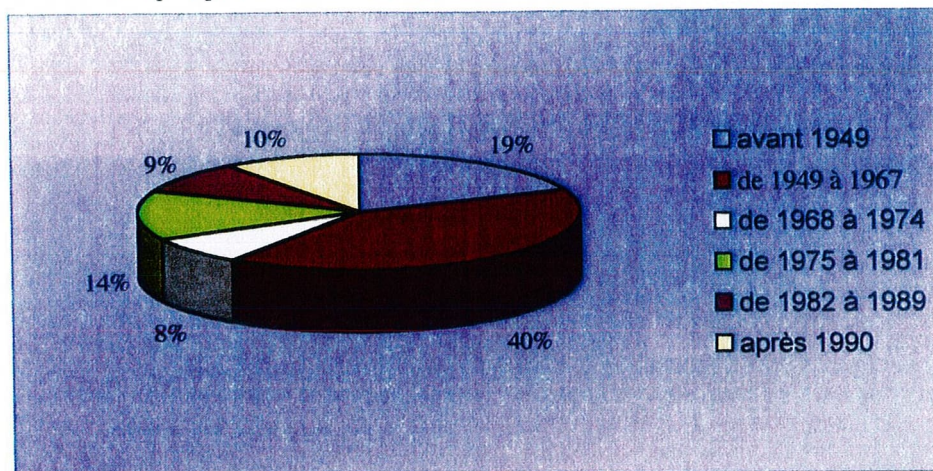
Enjeux :

Pour accueillir de nouvelles populations et répondre à la demande croissante en matière de logements, il s'agira de mener au travers du PLU une réflexion à court et à long terme quant aux futures zones d'extension.

Enfin, la nécessité de trouver sur le territoire une plus grande diversité des logements répond à la prise en compte de la diversité des ménages.

3.2. L'âge des logements

Graphique 5.2.1 : Période de construction des logements



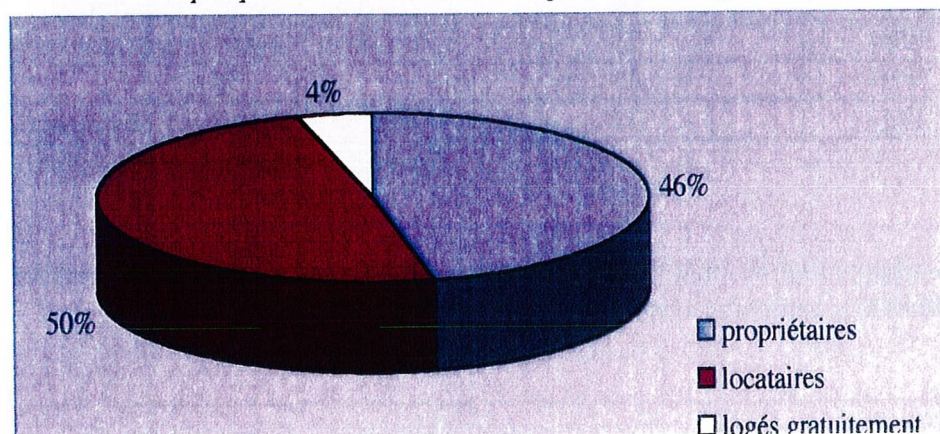
Source : RGP INSEE 1999

Le parc de logement se caractérise principalement par le nombre de logements datant de la reconstruction (40 % du parc). La destruction de la ville à plus de 50 %, suite à la seconde guerre mondiale, explique ces (re)constructions massives.

Compte-tenu du contexte de l'époque, de nombreux logements HLM sont construits entre 1949 et 1967 (80 % du parc HLM). Aujourd'hui, le parc HLM représente près de 9 % du parc total et est surtout composé de petits collectifs de 2 logements ; 63 % des logements.

3.3. Le statut d'occupation des logements

Graphique 5.3.1 : Statut d'occupation des logements



Source : RGP INSEE 1999

La majeure partie des résidences principales situées à Montier-en-Der est constituée de maisons individuelles ou de fermes (76 %). La majorité des habitants de la commune sont locataires de leur logement.

Même si l'accèsion à la propriété n'interdit pas un renouvellement des populations (mutation par le travail), le logement locatif permet une plus grande rotation d'habitants et par conséquent une plus grande pérennisation des services publics (école primaire par exemple).

4. L'Emploi

4.1. La population active

Tableau 1 : Répartition de la population active en 1999

	Commune	Département
Population active totale	43,3 %	43,3 %
<i>hommes</i>	56 %	56,2 %
<i>femmes</i>	44 %	43,8 %
Taux de chômage	10,6 %	12,3 %
<i>hommes</i>	42,4 %	43,1 %
<i>femmes</i>	57,6 %	56,9 %
Population active occupée		
Salariés dans la population active occupée	86,8 %	87,7 %
<i>hommes</i>	56,4 %	56,4 %
<i>femmes</i>	43,6 %	43,6 %

Source : RGP INSEE 1999

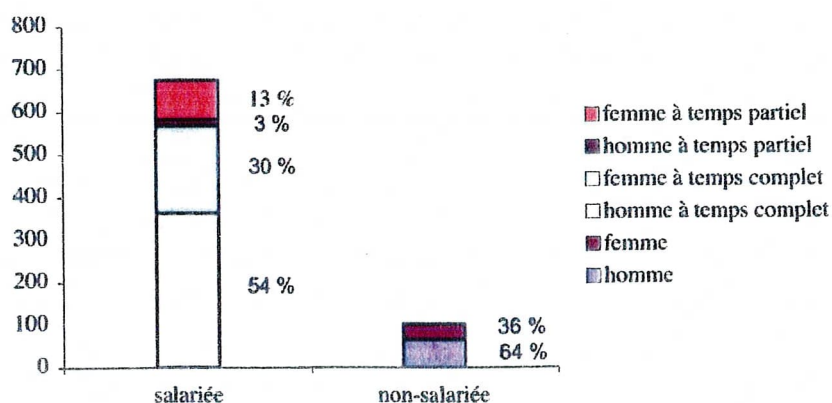
La commune compte 873 actifs en 1999, dont 777 ont un emploi, soit 89 %.

La population masculine est davantage représentée au sein de la population active, tant dans la commune qu'à l'échelle départementale.

Parmi les actifs occupés, 675 sont salariés, dont 381 hommes et 294 femmes. La proportion est similaire dans la commune et dans le département.

De 1990 à 1999, le nombre d'actifs a légèrement augmenté. Néanmoins, dans le même temps, le taux de chômage communal a augmenté de 16 %. Notons cependant, qu'en 1999, ce taux reste inférieur à la moyenne départementale.

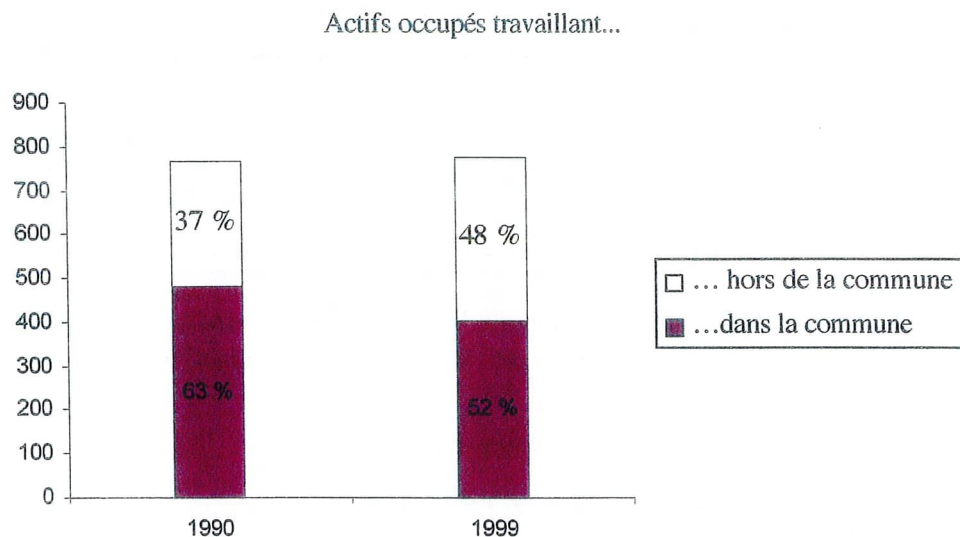
Répartition de la population active occupée



Source : RGP INSEE 1999

La population active de la commune connaît globalement les mêmes caractéristiques que celles du département Montier-en-Der hormis la proportion de chômeurs qui est légèrement inférieure à la moyenne départementale.

4.2. Les migrations alternantes



Source : RGP INSEE 1999

Le graphique ci-dessus montre que la part d'actifs travaillant en dehors de la commune s'est fortement accrue.

5. Activités économiques et services

5.1. L'activité agricole

Le Recensement Général Agricole de 2000 indique que les exploitations ayant leur siège dans la Commune concernent une superficie de 1 273 ha. (quelle que soit la localisation de ces terres, dans la Commune ou à l'extérieur). Ce chiffre caractérise l'activité agricole des exploitations recensées.

Alors qu'il y avait encore 19 exploitations agricoles en 1988, il n'en reste plus que 6 actuellement. La superficie exploitée par les entreprises agricoles (de la Commune et extérieures) représente près de 50 % du finage de la Commune.

Actuellement, une exploitation agricole est encore susceptible de disparaître.

D'après la Direction Départementale des Services Vétérinaires (données 2005), huit Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) de type agricole sont recensées sur le territoire communal :

- *exploitation du GAEC des Gravières, soumise à déclaration,*
- *exploitation du GAEC des Malots, soumise à déclaration,*
- *exploitation du GAEC du Tremblay, soumise à déclaration,*
- *exploitation du GAEC de Quincampoix, soumise à déclaration,*
- *exploitation du GAEC Macloud, soumise à déclaration,*
- *exploitation de Monsieur Pierre Drouot, soumise à déclaration,*
- *exploitation de Monsieur Joël Coeffier, soumise à déclaration,*
- *exploitation de Monsieur Michel Larique, soumise à déclaration.*

Contraintes :

La distance d'implantation des bâtiments d'élevage de ces installations, vis-à-vis des habitations occupées par des tiers et vis-à-vis des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers, est d'au moins 50 mètres pour les installations soumises à déclaration fonctionnant sur litières et 100 mètres pour les installations fonctionnant sur lisier et/ou soumises à autorisation.

Afin de donner aux installations soumises à déclaration la possibilité de s'étendre (passage au régime de l'autorisation), il conviendrait de geler un périmètre d'isolement alentour des bâtiments existants suffisant, de nature à leur permettre l'implantation de nouvelles constructions agricoles à plus de 100 mètres des habitations occupées par des tiers et des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers.

La Loi SRU de 2000 et la Loi n°2005-157 relative au développement des territoires ruraux sont venus assouplir ces règles en prévoyant la possibilité de réduire le périmètre de protection notamment dans les zones urbanisées. Les décrets d'application sont attendus en la matière.

5.2. L'activité commerciale

Celle-ci reste très importante et répond parfaitement aux attentes et aux besoins du Bourg Centre et aussi d'un espace géographique allant bien au-delà des limites du Canton.

Les commerces suivants se renouvellent et se maintiennent ou se créent depuis déjà de nombreuses années :

Boulangeries (2) – Pâtisserie – Sandwicherie – Boucherie/charcuterie/traiteur – Petit Casino (supérette) – Discount – Supermarchés – Bricolage-Décoration – Habillement (dames) - Fleuristes (2) – Aliments pour animaux – Vente de fuel domestique – Vente de matériaux de construction – Pharmacie -Tabac/Presse/librairie – Tabac/souvenirs – Librairie – Opticien – Habillement – Bijouterie – Articles de chasse et pêche – Electroménager (2) - Commerce de matériel agricole – Négoc de bétail – Garages automobiles (3) – Gamm vert – Brocante –

On assiste depuis quelques années à un développement de l'offre et de la diversité susceptible de répondre également à une demande croissante en période touristique.

5.3. Les services

Services à caractère public :

Centre de secours (SDIS) – Gendarmerie – Poste – Office de tourisme OT-SI – CCAS – Permanences diverses (ANPE, FIT, CRAM, Assistance Sociale, Chambre des métiers, CICAS, MSA, FNATH, Armée Info, ADDAR, Impôts ...)

Services de santé :

Un Hôpital Local et Maison de Retraite de 145 lits - un Cabinet médical (3 médecins) – Cabinets dentaires (3 dentistes) – Pharmacie – Permanences pédicure, orthophoniste) – Ambulances – SSIAD (soins à domicile – Portage de repas à domicile –

Autres services :

Salons de coiffure (3) – salons de beauté (2) – Restauration traditionnelle (4 dont une pizzeria) – Hôtellerie (2) – marbrerie/pompes funèbres – toilettage d'animaux – Location de vélos-motos-quads – Réparation électroménager – transport routiers – Entretien du linge/repassage –

Les services ne manquent donc pas à Montier-en-Der

5.4. L'activité artisanale et industrielle

Actuellement, deux zones d'activités sont recensées sur le territoire de la Commune :

- *La zone des Pâtis entièrement couverte*
- *La zone du Champ Châtré*

Selon la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation est recensée : l'établissement PSES de revêtement de surfaces.

La Chambre de Commerce et d'Industrie a recensé les entreprises suivantes présentes sur le territoire de la Commune :

- Grégory COTTI - carreleur

- Bernard CAMUS - Plâtrier
- Mr Bruno MARTINOT – exploitation forestière
- SA DEVANLAY et RECOING – articles de maille
- SA André et Pierre MARCHAND scierie
- ATOUT FER – métallerie
- FER et TRADITION – atelier de métallerie et fabrications diverses
- SARL MENUISERIE ET EBENISTERIE DERVOISE - fabrication de meubles meublants
- SARL PARCS ET JARDINS MONREAL – pépinières et travaux de plantation
- SARL TRAVAUX PUBLICS PERRIN – terrassement divers – pose de réseaux
- CONSTRUCTIONS DU DER – maçonnerie et construction de maisons individuelles
- SARL SOCIETE NOUVELLE DE MACONNERIE (SNM) construction de pavillons
- EURL Benoît DHYEVRE – peinture
- SARL Robert DHYEVRE – matériel et mécanique agricole
- PSES – traitement de surfaces et dépôt électrolytique – IPCE soumise à autorisation

5.5. L'activité touristique

Montier-en-Der est le Bourg – centre commercial – le plus proche d'un site touristique remarquable : le LAC DU DER (plus d'un million de touristes à l'année). Ceci explique que de nombreuses activités se soient développées sur la Commune :

- itinéraire pédestre et VTT en relation avec les communes voisines de Droyes et Puellémontier.
- Projet de liaison cycliste entre le lac du Der et les lacs de l'Aube passant par Montier-en-Der. (le tracé en est d'ores et déjà établi)
- Aménagement des sentes forestières pour les sorties équestres
- Entretien et empoissonnement de l'étang de la Carpière pour la pêche loisir
- Une société de pêche regroupe par ailleurs les amateurs de pêche en rivières :
- « la Gaule Dervoise »
- une société de chasse dispose de la concession sur le massif forestier de la Commune

La présence de nombreux équipements d'hébergement et de restauration favorise également l'accueil des touristes : un hôtel – un hôtel-restaurant – un restaurant – une auberge – une pizzeria un café-brasserie – une sandwicherie – une ferme avec gîte et chambres d'hôtes à la Varnière – un autre gîte au moulin Percheron.

Le patrimoine architectural local représenté par l'église abbatiale millénaire et le Haras National sont des lieux très fréquentés par les touristes

Le festival international de la photo animalière et de nature qui se déroule chaque année sur quatre journées de novembre est un temps fort de la saison touristique de la cité.

6. Equipements publics et milieu associatif

6.1. Les équipements scolaires

Une école maternelle comportant les trois sections (petits-moyens-grands) accueille les enfants à partir de 3 ans.

Une école élémentaire de 6 classes auxquelles est jointe une « classe d'adaptation » d'enfants de l'IME Lucy Lebon fonctionne sur deux sites, en raison des locaux trop exigus pour accueillir la totalité des classes, mais disposant de deux salles réservées à la BCD, d'une salle réservée à l'audiovisuel et autre à l'informatique. (équipée de 14 postes)

Les effectifs de ces écoles se maintiennent et sont même en légère augmentation depuis 2000.

La cantine scolaire est située au Pôle Socio-culturel, avenue de Champagne, dans un établissement construit en 2003. Elle peut accueillir jusqu'à 65 enfants au quotidien (lundi, mardi jeudi et vendredi), provenant des classes maternelles et primaires. Les repas sont confectionnés sur place par la Cuisine du collège, attenante à l'établissement.

Un collège dont le secteur de recrutement dépasse les limites du canton comporte 12 classes et voit ses effectifs augmenter régulièrement. Ce collège a été rénové entièrement au cours des dernières années.

La poursuite des études des jeunes de la Commune se fait dans les Lycées de Saint-Dizier ou de Joinville, voire Troyes, en fonction du choix des options ou de l'hébergement.

La Fondation Lucy Lebon, institut médico-éducatif (IME) accueille des enfants en situation de handicap léger en internat. Quelques-uns bénéficient d'un mode d'intégration soit à l'école, soit au Collège.

Un foyer d'hébergement et un foyer de vie accueillent à Montier-en-Der les jeunes adultes de l'ESAT de Puellémontier.

Dans le prolongement de l'action scolaire et éducative de l'école, la Commune a initié un dispositif sous contrat avec l'Education Nationale et Jeunesse et Sports désigné Contrat Educatif Local et propose à tous les enfants scolarisés à partir du CP des activités multiples en temps post et péri-scolaire (arts plastiques, travaux manuels, informatique, multisports, piscine, aide aux devoirs, théâtre, ...)

6.2. Les équipements et services communaux

La commune s'est enrichie d'un certain nombre d'installations nouvelles au cours des dernières années :

- Un complexe sportif (COSEC) avec des salles annexes permettant d'accueillir les nombreuses associations existantes.
- Deux courts de tennis sont situés à proximité et disposent de leur bâtiment d'accueil.
- Un pôle socioculturel comprenant outre les installations de restauration du Collège et de l'école, un amphithéâtre de 300 places et équipé du matériel audio et vidéo complet.
- Une école de musique ayant à disposition un auditorium susceptible, par ailleurs, de servir de salle de conférence de 100 places, de salle de théâtre pour de petits spectacles divers et de salle de réunion.
- Une bibliothèque à vocation intercommunale où passent régulièrement les enfants des écoles de la Communauté de Communes du Pays du Der, notamment toutes les écoles du Pays du Der et qui enregistre près de mille inscriptions,
Cette bibliothèque met également à disposition des adhérents CD, DVD, et un équipement informatique avec liaison internet ADSL.
- Une salle des fêtes « Saint Berchaire » où sont organisées des réunions conviviales, des repas, des thés dansants etc...
- La Halle au Blé réhabilitée offre, dans sa partie inférieure, un espace à vocation culturelle susceptible d'accueillir de grands groupes, pour des concerts, des expositions et toutes autres manifestations culturelles.
Ce bâtiment est, par ailleurs, le siège des locaux de la Mairie (accueil et bureaux)
- Le centre de verdure représenté par le « Jardin Linet » et le « square Adson » devant l'Abbatiale sont des lieux très fréquentés en raison de leur fleurissement extraordinaire.
- L'hippodrome de la Crouée accueille chaque année 6 réunions de courses et se classe 7^{ème} parmi les hippodromes de France. Il est susceptible de servir à d'autres manifestation nécessitant un large espace (cirque, rassemblement de motards ...)
- Les locaux de l'OT-SI disposent également d'une salle d'exposition équipée et très souvent sollicitée. Par ailleurs l'OT-SI gère une salle dans l'ancien lavoir proche appelée « lessivoir » permettant des rassemblements ou du stockage provisoire.
- Un terrain, récemment acquis jouxtant l'école maternelle, est destiné à recevoir à court terme un jardin d'enfants équipé de jeux d'extérieur.

6.3. Le tissu associatif

Il est recensé plus de 45 associations à Montier-en-Der. (source site : www.pays-du-der.fr)

Associations sportives diverses (tennis, hand-ball, volley, billard, course à pieds, vélo, gymnastique, danse, haltérophilie, pétanque, foot, judo, aikido, basket, athlétisme, badminton au sein de l'UNSS du Collège...)

Associations de loisirs (ADL, les Abeilles, la Vie au Grand Der, La Gaule Dervoise, La Société Dervoise de Chasse, la Société des courses, les Piston du Der, le Cyderclub, modélisme...)

Associations culturelles (Harmonie Municipale, Musiques à l'Abbatiale, Comité de Jumelage, Office de Tourisme...)

Associations caritatives et d'entraide (jeunes sapeurs-pompiers, Croix rouge, secours catholique, Sourire et Vie Dervois...)

Associations commémoratives (ACPG-CATM, Souvenir Français,...)

Toutes ces associations sont aidées par la Commune

7. Les voies de communication

La commune de Montier-en-Der est située au carrefour de nombreuses voies de communication :

- la **RD 384** traverse la commune du Nord au Sud, reliant les communes de Planrupt et Braucourt, jusqu'à Saint-Dizier au Nord, en longeant la frange Est du Lac du Der (déviation en cours), et celles de Ceffonds, la Grève, et Soulaines-Dhuys au Sud. Un projet de contournement est en cours, son tracé sera porté au PLU sous forme d'emplacement réservé au bénéfice du département. Cette déviation offrira l'occasion à la commune de créer un pôle multi-services au bénéfice des automobilistes et transporteurs.

Il semble que la commune souhaite réaliser cette étude afin de pouvoir étendre les limites de son urbanisation.

- la **RD 12** relie le centre de Montier-en-Der à la commune de Giffaumont-Champaubert, et au Lac du Der au Nord,
- la **RD 4** rattache le centre de Montier-en-Der à la commune de Wassy, à l'Est,
- Montier-en-Der est traversée d'Ouest en Est par la **RD 173**, qui relie la commune à celles de Jagée, Gervilliers et Puellemontier à l'Ouest, et celles de Robert-Magny-Laneuville-à-Rémy à l'Est,
- les communes de Flancourt et Longeville-sur-la Laines sont desservies par la **RD 174**, reliée à la **RD 384** à hauteur de Ceffonds, située donc en dehors du territoire communal,
- Montier-en-Der est rattaché à Brienne-le-Château et Troyes, par la **RD 400**, qui débute au Sud de la commune de Ceffonds, située en dehors du territoire communal également,
- Un réseau de voies communales dessert la commune et la rattache notamment à l'ensemble des lieux-dits implantés en son sein, comme l'Abattoir, la Bouverie, les Malots...

Selon les données de la DDE de la Haute-Marne relatives aux trafics en 2000 sur le réseau routier principal :

- la RD 384 compte 5542 véhicules par jour, entre Saint-Dizier et Montier-en-Der
- la RD 400 recense entre 3889 véhicules par jour,
- la RD 12 et la RD 4 en dénombrent respectivement 1217 et 1364,
- la RD 174 compte pour sa part 601 véhicules jours.

Contraintes :

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

Cette loi a introduit l'article L. 111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

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 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, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme 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 la qualité de l'urbanisme et des paysages = étude dite « entrée de ville ».

La commune traversée par la RD 384, classée à grande circulation, est concernée par cette législation.

Aux façades des zones 1AU, 1AUT longeant la RD est imposée une bande de 75m inconstructible à moins de réaliser une étude dite « entrée de ville ».

Cette étude devra être annexée au PLU par une procédure de modification ou révision.

8. Les réseaux et les déchets

8.1.1. L'alimentation en eau potable

Les informations sont contenues dans les annexes sanitaires

8.1.2. L'assainissement

Les informations sont contenues dans les annexes sanitaires

8.2. La gestion des déchets

Les informations sont contenues dans les annexes sanitaires

9. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les informations sont contenues dans les annexes sanitaires (plan, liste et recueil)

DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Le milieu physique

1.1. La topographie

Au cœur de la vaste dépression de la Champagne humide, le territoire communal prend place sur des versants peu marqués de la rive droite de la Voire. La vallée de cette rivière constitue la limite Sud du territoire alors que les limites Nord de la commune s'appuient en grande partie sur la rive gauche de son affluent, la Héronne.

Le bourg de Montier-en-Der, installé immédiatement en rive droite de la rivière, s'élève graduellement vers le Nord-Est jusqu'à la cote des 150 mètres au niveau du cimetière vers Planrupt. Au Nord-Ouest, la Côte Bardin représente une légère éminence qui domine le bourg et atteint la cote de 151,5 mètres en le séparant de l'écart des Malots.

Au Nord-Est, s'étendent des bois prolongeant la forêt du Der, dont l'altitude varie entre 135 et 150 mètres, avec un point culminant à 158,6 mètres, situé à proximité du lieu-dit « les Vingt Journaux ». Les parties Nord-Ouest et Sud-Est du territoire communal sont occupées par des prairies et des plaines agricoles, évoluant à la même altitude.

Le relief du territoire ne présente pas de contraintes fortes pour le développement urbain de la commune. Toutefois, les points bas sont naturellement soumis aux remontées saisonnières de la nappe de la Voire, avec un risque d'inondation qui doit particulièrement être pris en compte.

1.2. La géologie et l'hydrogéologie

Montier-en-Der est situé sur les auréoles secondaires du Bassin de Paris. L'assise géologique du territoire est constituée par une **assise argileuse du Crétacé**. Ainsi, les **formations albiennes du tertiaire** qui caractérisent la Champagne humide apparaissent sur tout le territoire.

La structure géologique du plateau de la Champagne humide est de type monoclinal avec un léger pendage en direction de l'Ouest (centre du Bassin parisien).

Sur la commune, les affleurements géologiques suivants se succèdent :

- **Marnes de Brienne, Albien supérieur (C1b) :**

Cet étage homogène épais d'une cinquantaine de mètres est constitué par des marnes bleuâtres compactes, micacées, gypsifères, parfois pyriteuses, devenant légèrement sableuses vers la base. Elles sont riches en ammonites et étaient activement exploitées par des tuileries (tuiles et briques).

Cet étage constitue l'affleurement principal sur tout le territoire de la commune.

- **Sables verts, Albien inférieur (C1a) :**

Ce sont des sables et grès marneux gris-verdâtre plus ou moins riche en glauconie ; vers le sommet la proportion de marnes augmente, mais les grains de glauconie persistent.

La roche est compacte, à grains fins, peu perméable. Des concrétions phosphatées forment un niveau plus ou moins net. Les sables fins sont exploités pour les moulages de fonderie.

L'épaisseur totale de cet étage est d'environ 9 mètres. Ils affleurent uniquement sur les limites Nord-Est du territoire de la commune dans le massif forestier en bordure de la Héronne.

Viennent ensuite les formations superficielles qui viennent recouvrir ces affleurements principaux.

- **Alluvions récentes :**

Ce sont des formations essentiellement colluviales qui ont comblé les vallées de la Voire et de la Héronne. Ce sont des dépôts argilo-sableux jaunes à concrétions de carbonate de chaux.

L'aquifère important est la **nappe des « Sable verts »**. Celle-ci est maintenue captive sous les « Argiles tégulines » et les « Marnes de Brienne » qui forment un complexe imperméable.

La nature géologique du sous-sol offre une protection importante à la nappe des sables verts sous-jacente. Les risques de pollutions de celle-ci sont donc très réduits.

De plus, aucun captage d'alimentation en eau potable exploitant cette nappe n'est présent sur le territoire.

1.3. L'hydrologie

Le réseau hydrographique de la commune de Montier-en-Der est constitué par la Voire ainsi que deux de ses affluents principaux qui sont le Ceffondet et l'Héronne.

Prenant sa source dans la commune de Sommevoire, au niveau de deux résurgences, la Voire parcourt 48,9 kilomètres avant de se jeter dans l'Aube. La superficie du bassin-versant de son tronçon amont est de 142,6 km².

C'est un cours d'eau non domanial classé 1^{ère} catégorie sur le finage de Montier-en-Der. Les polices de l'eau et de la pêche relèvent de la DDAF mais Montier-en-Der pour la Voire, ainsi que pour ses affluents. L'association gestionnaire des lots de pêche est l'AAPPMA de Montier-en-Der « la Gaule Dervoise ».

Prenant sa source sur la commune de Robert-Magny-Laneuville-à-Rémy, la Héronne parcourt 23,6 kilomètres avant de se jeter dans la Voire, en aval de Montier-en-Der. La superficie de son bassin versant est de 90,19 km².

C'est un cours d'eau non domanial de 2^{ème} catégorie. L'association gestionnaire des lots de pêche est l'AAPPMA de Puellémontier à partir de Droyes. La partie amont est gérée par des riverains.

Dans la partie boisée de son cours amont, le lit mineur est régulièrement encombré par des branchages et présente des zones d'assèchement.

Autre affluent de la Voire, qu'il rejoint en aval de Montier-en-Der, le Ceffondet possède un parcours total de 29,2 kilomètres. La superficie de son bassin versant aval est de 39,89 km².

C'est un cours d'eau non domanial de 1^{ère} catégorie sur le finage de Montier-en-Der. Les lots de pêche sont détenus par les riverains et il n'existe aucune AAPPMA.

D'un point de vue hydrogéologique, la Voire et l'Héronne montrent un écoulement relativement fluctuant avec un soutien d'étiage faible. Des étiages sévères sont constatés sur le Ceffondet et la partie amont est régulièrement asséchée.

Les débits caractéristiques moyens relevés à la station de Gervilliers sur la Voire montrent un maximum de 3,81 m³/s en janvier et un minimum de 0,40 m³/s en août. Le maximum observé est de 8,35 m³/s en janvier 1994 et le minimum de 0,22 m³/s en septembre 1991. Le débit de crue avec une fréquence de retour de 10 ans est de 23 m³/s.

La gestion de ces cours d'eau est assurée par le Syndicat Mixte du Bassin de la Voire avec notamment des travaux de restauration réalisés en 2001-2002 et un programme d'entretien régulier de la ripisylve de la Voire et de ses affluents, adopté en 1996 et réactualisé en 2001.

Le territoire de la commune de Montier-en-Der n'est irrigué que par des cours d'eau « secondaires » dont il importe de préserver au mieux la qualité de l'eau et les capacités d'écoulement.

2. Le patrimoine naturel

2.1. Les inventaires scientifiques régionaux

2.1.1. Inventaire des ZNIEFF

D'après les données recueillies auprès de la Direction Régionale de l'Environnement, le territoire de la commune de Montier-en-Der est concerné par les Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Champagne-Ardenne.

Qu'est-ce qu'une ZNIEFF ?

C'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.

Le territoire communal est concerné par 3 zones désignées dans cet inventaire :

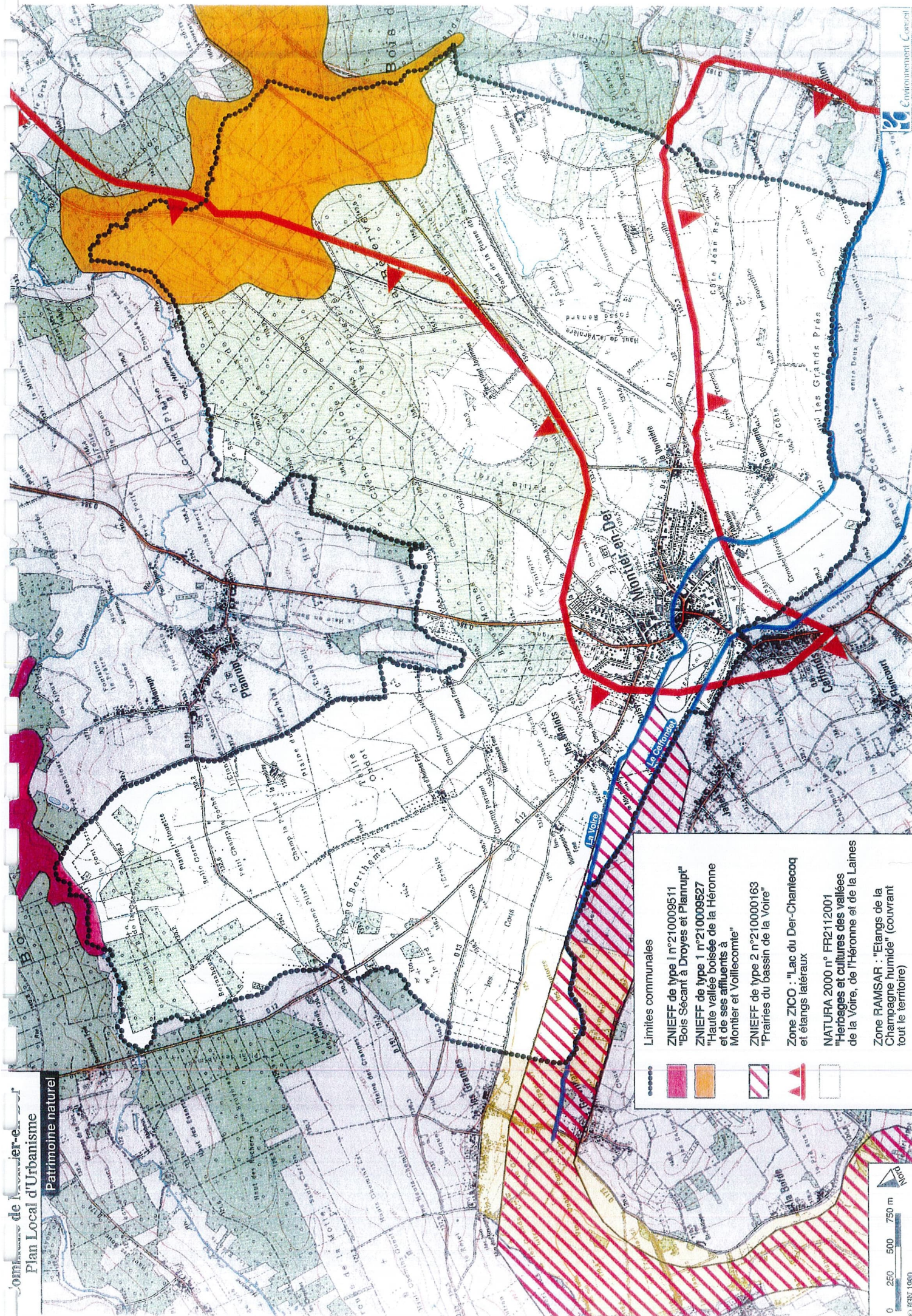
- « Haute vallée boisée de la Héronne et de ses affluents à Montier-en-Der et Voillecomte », ZNIEFF de type 1 n°FR 210009527

D'une superficie de 402 hectares, cette zone recouvre également le territoire des communes voisines de Frampas, Robert-Magny-Laneuville-à-Remy et Voillecomte.

La ZNIEFF de la haute vallée de l'Héronne et de ses affluents occupe environ 400 hectares d'un vaste massif boisé occupant l'amont de la vallée entre Montier-en-Der et Voillecomte et recouvrant le plateau argilo-sabloneux et quelques vallons latéraux. Les types forestiers sont très représentatifs de la Champagne humide : ce sont dans la vallée l'orme-frêne inondable, l'aulnaie-frêne riveraine, ponctuellement l'aulnaie marécageuse et sur le plateau, la chênaie-charmaie mésophile et la chênaie-hêtraie acidiphile.

De nombreuses essences s'y rencontrent : chêne sessile, chêne pédonculé, frêne, aulne, tremble, tilleul à feuilles cordées, etc. La strate herbacée des forêts renferme de nombreuses plantes intéressantes dont certaines sont situées à la limite de leur aire de répartition ou sont rares pour le département, comme le fragon petit-houx (espèce atlantique), la laîche fausse-brize (espèce d'Europe centrale, très rare en Champagne), la laîche faux-souchet (très rare en Haute-Marne), etc. L'aulnaie-frêne qui suit le cours de la Héronne héberge une grosse population d'orme lisse (une des plus belles stations du département). Quelques fragments de landes acides atlantiques subsistent le long des chemins sableux. Un étang et quelques prairies complètent l'intérêt du site.

Cette ZNIEFF est très intéressante pour la faune en général, l'étang de la Boulaye et les secteurs de prairies rehaussant l'attractivité de la forêt, située non loin du lac du Der.



- Limites communales
- ZNIEFF de type I n°210009511
"Bois Sécant à Droyes et Planrupt"
- ZNIEFF de type I n°210009527
"Haute vallée boisée de la Héronne
et de ses affluents à
Montier et Voilecomie"
- ZNIEFF de type 2 n°210000163
"Prairies du bassin de la Voire"
- Zone ZICO : "Lac du Der-Chantecoq
et étangs latéraux"
- NATURA 2000 n° FR2112001
"Héritages et cultures des vallées
de la Voire, de l'Héronne et de la Laines"
- Zone RAMSAR : "Étangs de la
Champagne humide" (couvrant
tout le territoire)

La population de batraciens est bien diversifiée. Plusieurs d'entre eux se reproduisent dans le secteur marécageux de l'Héronne, notamment le sonneur à ventre jaune, en régression en France et dans la plupart des pays d'Europe, inscrit aux annexes II et IV de la directive Habitats, à l'annexe II de la convention de Berne, dans le livre rouge de la faune menacée en France et enfin sur la liste rouge des amphibiens en Champagne-Ardenne, avec la salamandre tachetée également présente sur le site.

La ZNIEFF abrite de nombreuses espèces d'oiseaux dont certains sont rares ou en régression dans la région (six font partie de la liste rouge régionale). Les boisements abritent les nids du milan noir, du rougequeue à front blanc (en régression inquiétante), du pic mar, du pic épeichette, de la tourterelle des bois (nicheuse sur l'ensemble de la région, l'espèce est actuellement en déclin), etc.

On note également la présence du chat sauvage, du putois, de la martre et du blaireau pour les mammifères. L'intérêt paysager du site est également important. Il fait partie de la zone des étangs de Champagne humide concernée par la convention de Ramsar, la partie située à l'ouest de la voie ferrée est incluse dans le périmètre de la Z.I.C.O. n°05 (lac du Der-Chantecoq et étangs latéraux) de la directive Oiseaux. Le site est dans un bon état général.

- **« Bois Sécant à Droyes et Planrupt », ZNIEFF de type 1 n°FR210009511**

D'une superficie de 52 hectares, cette zone en limite Nord du territoire communal occupe une partie de l'amont de la vallée de la Héronne entre Planrupt et Droyes.

Le Bois Sécant est l'un des derniers exemples de forêt alluviale en bon état en Champagne humide. Les types forestiers représentés sont l'ormaie-frênaie inondable, l'aulnaie-frênaie riveraine et la chênaie-charmaie à stellaire.

De nombreuses essences s'y rencontrent, quelquefois représentées par des arbres gigantesques : frêne, aulne, chêne pédonculé, tilleul à feuilles cordées, etc. L'orme lisse, inscrit sur la liste rouge des végétaux menacés de Champagne-Ardenne, trouve dans le Bois de Sécant l'une de ses plus belles stations pour le département.

La strate herbacée abrite notamment la nivéole (seule localité connue pour le Der, davantage répandue sur les plateaux calcaires, mais exceptionnelle en forêt hygrophile argileuse), protégée au niveau régional, l'épervière des prés (espèce d'Europe centrale, très rare en Champagne) et la lâche faux-souchet (très rare en Haute-Marne).

Plusieurs reptiles se reproduisent dans le secteur marécageux de l'Héronne (couleuvre à collier, lézard vivipare). Les prairies humides riveraines accueillent la grue cendrée (pâturage hivernal). Ce site a été récemment fréquenté par une colonie de castors d'Europe.

Le site est concerné par la convention RAMSAR sur les zones humides (zone de Champagne humide et de ses grands lacs), il fait partie de la ZICO 05 de la directive Oiseaux (lac du Der-Chantecoq et étangs latéraux). Il est dans un bon état général, mais la coupe récente de gros arbres remarquables est constatée.

- « Prairies du bassin de la Voire », ZNIEFF de type 2 n°FR210000163

Cette zone regroupe les rivières de la Voire, de l'Héronne, de la Droye et de la Laines, leurs affluents (la Noue, le Ceffondet, canal de Bange, Fossé Rouge) et de très nombreux rus temporaires et fossés. Elle représente un vaste ensemble (2688 hectares) bien conservé de milieux aquatiques, de biotopes prairiaux inondables et de petits bois alluviaux très riches en faune et en flore.

La gamme des groupements prairiaux est très étendue en fonction de la nature du sol, de l'inondation ou du traitement (autrefois fauchés, ils sont aujourd'hui de plus en plus pâturés) : prairies de fauche alluviales à houlque laineuse ou à avoine élevée, prairies mésohygrophiles à molinie bleue, prairies humides à oenanthe fistuleuse, groupements inondables à pâturin des marais, glycérade (dans les fossés et les zones très inondées) et cariçaies marécageuses à laïches (laïche des renards, laïche gracile, laïche à ampoules, etc.).

Leur flore, stabilisée depuis des siècles par la fauche, renferme de multiples espèces rares et/ou protégées : le trèfle de Micheli (aire disjointe et limite d'aire absolue) qui possède ici l'une des trois seules localités de l'espèce en Champagne-Ardenne, très éloignée de son aire de répartition principale. Quatre sont protégées au niveau régional : la germandrée des marais, l'inule des fleuves (en régression considérable et très menacée), l'oenanthe moyenne (importante régression et très menacée) et le pâturin des marais.

La plupart sont inscrites sur la liste rouge des végétaux menacés en Champagne-Ardenne en compagnie d'une petite fougère assez rare, l'ophioglosse, de la gypsophile des moissons, de la véronique à feuilles d'acinos, de la ratoncule naine, de la stellaire des marais, du vulpin utriculé, et de l'orme lisse (dans les bois alluviaux).

Dans les prairies s'observe un papillon remarquable, le cuivré des marais. Celui-ci est en danger dans tous les pays d'Europe et en très forte régression dans l'Est de la France, il est protégé en France depuis 1993, et inscrit à l'annexe II de la convention de Berne, aux annexes II et IV de la directive Habitats, dans le livre rouge de la faune menacée en France et sur la liste rouge des insectes de Champagne-Ardenne.

Mais le Bassin de la Voire doit sa valeur faunistique en grande partie aux inondations qui la recouvrent périodiquement, attirant en hiver et au début du printemps de multiples oiseaux, venus notamment du Der et du proche étang de la Horre : différents canards (souchets, piletts, siffleurs, sarcelles d'été et d'hiver, etc.), des grues cendrées en troupes denses, des rapaces (chouette chevêche et chouette hulotte, hibou des marais et hibou moyen-duc, busard Saint-Martin et busard des roseaux, milan noir et milan royal) ainsi que divers passereaux.

De nombreuses espèces rares ou en régression, inscrites sur la liste rouge des oiseaux menacés en Champagne-Ardenne, trouvent là une des dernières vallées où ils peuvent nidifier en Champagne humide.

Le râle des genêts inscrit à l'annexe I de la directive Oiseaux, à l'annexe II de la convention de Berne, dans le livre rouge de la faune menacée en France (où il a atteint un seuil de population critique) et sur la liste rouge régionale en tant que nicheur très rare et en très forte régression dans la région (3 couples nicheurs probables dans des prairies sous contrat OGAFE), le vanneau huppé (nicheur rare, en diminution), le tarier d'Europe (en régression), la huppe fasciée (rare et en régression) à la limite septentrionale de son aire de distribution, la pie-grièche écorcheur (recul général aussi bien en termes de populations que de répartition), la pie-grièche grise (diminution catastrophique ces vingt dernières années de

plus de la moitié des effectifs nicheurs), le pipit farlouse, le courlis cendré et la locustelle tachetée (rare en Haute-Marne).

Actuellement plus de 100 hectares font l'objet d'une convention et sont en partie gérés dans le cadre des OGAF-Environnement, une autre zone est louée par le Conservatoire du patrimoine naturel de Champagne-Ardenne, avec maintien dans les deux cas d'activités agricoles traditionnelles. La ZNIEFF est à l'intérieur du périmètre de la zone Ramsar (Etangs de Champagne humide) et fait partie de la ZICO CA 05 (lac du Der Chantecoq et étangs latéraux). Le site est en bon état, mais est très menacé par l'avancée de la culture du maïs (pour les prairies) et la populiculture (pour les boisements alluviaux).

2.1.2. Inventaire des ZICO

Le territoire de la commune de Montier-en-Der est concerné par l'une des zones retenues à l'inventaire des Zones d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO).

- **ZICO n° CA05 « Lac du Der Chantecoq et étangs latéraux »**

C'est un inventaire des milieux prioritaires pour la conservation des espèces d'oiseaux sauvages de la Communauté européenne.

L'intérêt ornithologique de cette zone se justifie par :

- les populations d'oiseaux nicheurs (Blongios nain, 8-15 couples ; Milan royal, 10-35 c. ; Milan noir, 40-55 c. ; Busard des roseaux, 8-12 c. ; Aigle botté, 1-3 c. ; Hibou des marais, 0-2 c. ; Pic mar, 30-50 c. ;...).
- l'importance internationale du site pour l'hivernage et la migration des oiseaux d'eau (Grand Cormoran, Oie des moissons, Sarcelle d'hiver, Canard souchet, Canard chipeau, Harle piette, Pygargue à queue blanche, Grue cendrée, Vanneau huppé, Chevalier arlequin,...).

2.1.3. NATURA 2000

Le territoire de la commune de Montier-en-Der est concerné par le périmètre d'un projet de Zone de Protection Spéciale (Z.P.S) au titre de la constitution du réseau Natura 2000.

- **« Herbages et cultures des vallées de la Voire, de l'Héronne et de la Laines », projet de Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 2112001**

Superficie : 2.274 ha

Communes concernées : Hampsigny, Lentilles, Villeret (10), Ceffonds, Droyes, Longeville-sur-la-Laine, Louze, Montier-en-Der, Puellemontier (52)

Description générale :

Les prairies humides des vallées de la Voire, de l'Héronne et de la Laines présentent un intérêt très fort non seulement pour les espèces prairiales rares ou protégées (une partie de ces prairies est également proposé comme pSIC dans le cadre de la directive Habitats), mais également un intérêt avifaunistique majeur lié à la proximité du lac du Der et de l'étang de la Horre (alimentation et repos des oiseaux migrateurs, notamment grues et oies).

Espèces visées par l'arrêté ministériel du 16 novembre 2001 présentes sur le site : pie-grièche écorcheur, milan noir, bondrée apivore, râle des genêts, grue cendrée, busard des roseaux, busard Saint-Martin, martin-pêcheur, héron pourpré.

Autres espèces : pic vert, pic épeichette, torcol fourmilier, pie-grièche grise, tarier des prés, tarier pâle, locustelle tachetée, huppe fasciée, chouette effraie, chouette hulotte, hibou moyen-duc, chouette chevêche, pipit spioncelle, bergeronnette printanière.

2.1.4. Autres informations sur les espaces naturels

La commune de Montier-en-Der est située dans une zone humide d'importance internationale (Liste de la Convention de RAMSAR),

D'une superficie de 235 000 ha, la zone RAMSAR des étangs et réservoirs de Champagne humide est la plus grande zone Ramsar de France (source : DIREN).

La Convention sur la protection, la gestion des zones humides d'importance internationale, dite convention RAMSAR, a été signée en 1971. La France est devenue partie contractante de la convention le 1er octobre 1986.

L'adhésion d'un Etat à la convention entraîne pour celui-ci 4 obligations principales :

- désigner au moins une zone humide sur la "Liste des zones humides d'importance internationale" (En France, 8 sites dont les étangs et réservoirs de Champagne humide).
- promouvoir l'utilisation rationnelle des zones humides ;
- se consulter sur l'exécution des obligations découlant de la Convention sur les zones humides nationales et transfrontalières ;
- créer des réserves naturelles dans les zones humides, que celles-ci soient ou non inscrites sur la liste.

Pour être désignés sur la liste, les sites doivent avoir une importance internationale établie sur la base des critères écologiques, botaniques, zoologiques et/ou hydrologiques.

La désignation d'un site RAMSAR résulte d'un engagement volontaire de l'état concerné à assurer au travers d'une gestion raisonnée la préservation du patrimoine biologique de la zone concernée. La Convention laisse en effet aux gouvernements la liberté de décider du statut juridique des sites et des modalités de leur conservation, mais à condition que les caractéristiques écologiques de ceux-ci soient préservées.

La désignation d'un site RAMSAR correspond donc plus à l'apport de label qu'à la mise en place d'une protection. En cas de non-respect des objectifs de la convention, le Bureau RAMSAR chargé du suivi de celle-ci peut, à son initiative ou suite à sa saisie, notifier après enquête le déclassement du site.

Le territoire de la commune de Montier-en-Der se distingue par un patrimoine naturel d'importance national et international largement reconnu au travers des dispositifs d'inventaires et de protection, scientifiques et réglementaires.

2.2. Les milieux naturels

La commune de Montier-en-Der présente plusieurs grands types d'espaces pour la faune et la flore : les espaces urbanisés, les espaces cultivés, les espaces boisés, les zones humides et milieux aquatiques.

2.2.1. La zone urbanisée et ses jardins

Dans le bourg et à sa périphérie, la qualité de la faune et de la flore urbaines est liée à plusieurs facteurs qui déterminent le maintien durable des espèces animales :

- l'ancienneté des constructions et la diversité des matériaux utilisés,
- la densité du maillage d'espaces verts à travers le bâti,
- la diversité de la flore qui compose ces espaces verts.



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

Au cœur du bâti, les espaces verts privatifs permettent l'accueil d'une faune diversifiée : Pie bavarde, Chardonneret élégant, Hérisson, Fouine, Léroty, etc.

Les haies et les arbres d'ornement, souvent constitués d'espèces exotiques à feuillage persistant (thuyas, lauriers, résineux divers) peuvent constituer des espaces très compartimentés, mis à profit par certains oiseaux : Tourterelle turque, Merle noir, Accenteur mouchet, Rouge-gorge familier, Verdier d'Europe, Linotte mélodieuse ...

Dans le village, la faune est représentée par des animaux communs tolérant ou recherchant le voisinage de l'homme : Fouine, Rougequeue noir, Moineau domestique...

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

Aux espèces urbaines précédentes s'ajoutent souvent en périphérie celles qui fréquentent habituellement les lisières des boisements et les espaces semi-ouverts : Hérisson d'Europe, Léroty, Ecureuil roux, musaraignes...

La flore la plus caractéristique est celle des vieux murs : Linaire cymbalaire, Chélidoine Rue des murailles...

2.2.2. La zone agricole

Sont ici regroupés, l'ensemble des espaces utilisés pour les besoins économiques de l'agriculture contemporaine (labours, prairies) mais aussi les espaces réservés à certaines productions agricoles de type familiale comme les vergers.

En Champagne humide, les labours destinés à la production agricole intensive ont bien souvent remplacé d'anciennes prairies.

C'est un habitat très **artificialisé**. Hormis quelques adventices des cultures, la flore est surtout représentée sur les rares bordures de chemin, de fossé ou de talus.



Dans l'ensemble cette végétation est communément répandue, composée de plantes 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 alimentaires). Quelques espèces très spécialisées et peu exigeantes y vivent : Alouette des champs, Lièvre, Bergeronnette printanière, Bruant proyer.

Le moindre espace "**diversificateur**" leur est très favorable : talus, emprise de poteau électrique, jachère 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, lièvres, musaraignes...).

De plus, la relative proximité du réservoir Marne confère aux zones de cultures un intérêt majeur pour les oiseaux migrateurs et hivernants. Ainsi, le secteur est assez souvent utilisé comme site de gagnage diurne par les Grues cendrées. Y ont été observées également des espèces remarquables comme l'Oie cendrée (assez rarement), le Pluvier doré, le Faucon émerillon et le Pigeon colombin.

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

Les zones de cultures représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur. Cependant il est particulièrement intéressant d'y maintenir ou d'y recréer des éléments « diversificateurs » favorable à l'accueil de la faune, comme des bosquets, des bandes boisées ou des bandes enherbées.

Les prés de fauche et les pâtures sont encore aujourd'hui assez bien représentés Montier-en-Der à aux abords des cours d'eau et en périphérie des boisements.

Ces groupements végétaux étaient autrefois très répandus et constituaient encore jusqu'à une époque récente la composante semi-bocagère de la Champagne humide.

La diversité de la flore est maintenue par la fauche ou le pacage, cependant elle peut être altérée par d'autres interventions, notamment le drainage qui modifie l'alimentation naturelle en eau des terrains.

Des formes diverses s'observent suivant le degré d'humidité des sols : prairie sèche, mésophile, fraîche (mésohygrophile), hygrophile, etc... avec chacune leurs associations floristiques correspondantes. On passe souvent progressivement d'un type à l'autre. Les clairières et les lisières abritant également des roselières et des cariçaies.



La **prairie humide** représente la **forme la plus typique de la Champagne humide**. Elle comprend une flore riche et caractéristique. Cependant, sur le territoire de Montier-en-Der **aucune de ces espèces rares et protégées** n'est plus connue¹ aujourd'hui.

Lors des migrations, les prairies sont les lieux de haltes et d'alimentation privilégiés pour les vanneaux, les grives...

Les rapaces qui nichent en forêt y trouvent également provende : Milan noir, Milan royal, Buse variable, Epervier d'Europe,...

Enfin, les grands ensembles prairiaux et bocagers sont le domaine de petites espèces spécialisées comme les pies-grièches, le Tarier pâle, le Tarier d'Europe ou encore le Pipit farlouse.

Dans les trente dernières années, l'évolution a été négative pour les prairies naturelles avec plusieurs milliers d'hectares drainés et mis en culture. Les mutations étant intervenues au niveau des productions agricoles en donnant la préférence au maïs et autres céréales.

L'intégrité des surfaces de prairies subsistantes constitue l'un des enjeux essentiels du territoire pour la préservation de son patrimoine biologique.

Dispersés en petites unités en périphérie des fermes ou du bourg, les vergers sont souvent les reliques d'une époque où leur production était essentielle aux besoins locaux. Ces milieux se sont fortement raréfiés en Champagne humide, suite à l'intensification agricole.

Aujourd'hui, leur mode d'entretien et leur renouvellement conditionne leur intérêt comme habitat naturel. Les vergers présentent des potentialités avifaunistiques importantes quand ils sont insérés dans un ensemble de qualité (diversité de milieux), épargné par l'intensification agricole. A leur périphérie, la conservation de petits habitats complémentaires assemblés en mosaïque (pré de fauche, friche, talus, jardin, buissons...) y favorise la biodiversité. De façon générale, la flore y est banale, mais ils peuvent abriter une faune particulière d'oiseaux et petits mammifères.

Constitués de vieux arbres creux, les vergers de hautes tiges accueillent une avifaune riche et diversifiée qui trouve là des sites d'alimentation et de nidification favorables. Ainsi le rare Rougequeue à front blanc, la Chevêche d'Athéna et le Torcol fourmilier peuvent y nicher et de nombreux autres passereaux (mésanges, bruants, Grimpereau des jardins...) s'y rassemblent en hiver.

¹ Source : Royer J.-M. et al. - Septembre 1997 - **Répartition régionale des espèces végétales protégées de Champagne-Ardenne**. Deuxième édition. Ministère de l'environnement, Direction Régionale de l'Environnement de Champagne-Ardenne. 163 pages.

Les vieux fruitiers creux permettent aussi l'accueil et l'estivage des chauves-souris, qui exploitent les ressources alimentaires offertes par les insectes. Le verger est aussi un habitat de prédilection pour le Léroty ou le Hérisson.

Les vergers constituent souvent un espace tampon entre les lieux habités et leur périphérie cultivée. La cohérence et la continuité des vergers assurent la présence d'une faune caractéristique des abords de village que les extensions urbaines doivent prendre en compte afin de permettre leur maintien voire leur renforcement.

2.2.3. Les zones de boisement

Les principaux massifs boisés occupent la partie Nord-Est ainsi que l'extrémité nord de la commune.

La formation végétale la plus répandue est une chênaie mixte-charmaie où le Charme, le Tremble et le Tilleul sont favorisés par le traitement en taillis.

Localement, on rencontre également la chênaie-hêtraie acidiphile, l'ormiaie-frênaie inondable, l'aulnaie-frênaie riveraine et ponctuellement, l'aulnaie et la tremblaie².



Des parcelles peuvent présenter l'aspect d'un jeune taillis de régénération, où l'abondance des essences pionnières y est plus marquée avec le Saule marsault, le Frêne, le Tremble... Les bois traités en taillis-sous-futaie présentent quelques beaux chênes âgés. Localement, la plantation de peupliers de culture à tendance à remplacer la régénération naturelle de ces boisements.

Les lisières présentent un intérêt écologique marqué en formant un espace de transition entre la forêt et l'espace agricole.

Ces boisements constituent un écrin fondamental pour la faune. On y dénombre une **grande variété d'animaux forestiers ou des lisières** :

- **insectes** et autres invertébrés (Papillons, Carabes, Escargot de Bourgogne...)
- **amphibiens et reptiles** (Sonneur à ventre jaune, Grenouille rousse, Orvet fragile, Couleuvre à collier...)
- **oiseaux** (Loriot jaune, Gobemouche gris, rapaces, pics et de nombreux passereaux insectivores...).
- **mammifères** (Muscardin, Ecureuil, Lièvre, Sanglier, Chevreuil, Renard, Hérisson...).

Ils constituent un milieu de première importance pour les chauves-souris de Champagne humide. Plusieurs espèces trouvent leur gîte dans les arbres creux.

Le principal enjeu repose sur la conservation des boisements remarquables pour leur intérêt écologique, paysager ou économique mais également celle d'un maximum des petits éléments (haies, bosquets), qui participent à l'intérêt global du paysage en Champagne humide.

² Cf. description des ZNIEFF § 2.1.1.

2.2.4. Les zones humides et le milieu aquatique

Les cours d'eau sont accompagnés, d'un boisement de rive assez bien développé. Font exception, très localement, les rives de certaines parcelles cultivées qui présentent seulement un étroit ourlet herbeux (le Ceffondet). Le boisement rivulaire est constitué principalement d'Aulnes glutineux, de Saules, de Frênes, et d'essences arbustives diverses. Il contribue à stabiliser les berges.

La végétation aquatique est globalement peu développée. Sur la Voire, deux secteurs, peuvent être distingués. Un secteur amont très ombragé avec un écoulement d'eau diversifié (succession de radiers, plats, profonds). En aval du Moulin Poinot, un secteur reprofilé très ensoleillé avec un écoulement des eaux peu diversifié, très rapide et à sinuosité nulle.

Sur la Héronne, les berges encadrées par des prairies et la forêt sont naturelles et présentent une hauteur importante. La ripisylve est très présente jusque Droyes, ensuite elle est quasiment absente.

D'après le Schéma de Vocation Piscicole du département, la Voire offre une qualité d'habitat relativement bonne en général et les peuplements piscicoles présente une faune mixte entre zone à truite inférieure et zone à ombre.

Les perches et tanches capturées sont des poissons échappés des étangs situés en amont. La température fraîche de la Voire est le facteur prépondérant au maintien de la Truite fario et de l'Ombre.

Sur la Voire, la reproduction de la Truite est signalée depuis Sommevoire jusque dans Montier-en-Der avec présence de zones de frai potentielles. Celle de l'Ombre est signalée en aval de Montier-en-Der au niveau de la station d'épuration.

Outre ces deux poissons, les AAPPMA signalent aussi la présence du chabot, du vairon, de l'épinoche, de la lamproie de planer, du chevenne, du brochet, de la vandoise, du gardon et de la perche. L'écrevisse à pattes rouges était autrefois présente sur la Voire.

Du fait des faibles hauteurs d'eau et de l'absence de cache, la Héronne présente une faible capacité d'accueil de la faune piscicole en amont de Droyes. La faune piscicole est de type Cyprino-Esocicole perturbée.

L'AAPPMA de Puellémontier signale la présence du brochet, de la perche, du gardon, du rotengle, de la carpe, de l'ablette, du chevenne, du hotu, de la brème et de la tanche.

Sur le Ceffondet, la capacité d'accueil du poisson reste faible en moyenne eau. Cette faiblesse provient d'une banalisation du milieu suite à d'anciens travaux hydrauliques. Le peuplement piscicole est dominé par le vairon et la loche franche.

La faune que l'on y rencontre est caractéristique. Outre certaines libellules des eaux vives, le cours de la Voire et de la Héronne présente des conditions favorables à la nidification du Martin pêcheur, et des espèces des ripisylves dont le Pic épeichette et le Lorient d'Europe. En hiver, c'est une zone refuge pour plusieurs espèces d'anatidés (canards). Enfin, le Castor, animal emblématique des cours d'eau naturels est mentionné dans l'inventaire des ZNIEFF.

Le maintien voire l'amélioration de la qualité de l'eau est un élément essentiel à la conservation de la faune et de la flore caractéristique de ces cours d'eau.

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. Les étangs 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.

Sur le territoire de Montier-en-Der, plusieurs étangs de différentes importances sont présents en amont du bourg.

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.

Les étangs accueillent une faune riche et diversifiée qui trouve là des zones de reproduction, d'alimentation ou de refuge. L'entomofaune liée au 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 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.

Le maintien voire l'amélioration de la qualité de l'eau en amont des bassins versants des étangs est un élément essentiel à la conservation de ces habitats caractéristiques de la Champagne humide.

Surtout d'origine artificielle, les mares offrent sur des surfaces plus réduites, des intérêts biologiques comparables à ceux des étangs. Elles sont généralement alimentées à partir des précipitations et échappent à l'eutrophisation générale des eaux. On y retrouve une flore et une faune inféodées aux eaux stagnantes.

La flore aquatique est souvent complétée par des espèces amphibies ou liées aux vases asséchées suite à la disparition de l'eau en été.

Les principaux intérêts faunistiques des mares se situent au niveau des insectes et amphibiens. Ceux-ci trouvent là des zones privilégiées de reproduction. En effet, la faible profondeur de ces plans d'eau empêche généralement l'installation des poissons qui provoquent habituellement des destructions importantes des pontes par prédation. Elles peuvent accueillir des espèces en forte régression comme plusieurs espèces de tritons et la salamandre qui sont protégés par la réglementation.

La préservation de l'environnement prairial des mares est un élément essentiel à la conservation de ces habitats caractéristiques des lisières de Champagne humide et des populations d'amphibiens qu'ils abritent.

3. Le paysage

3.1. Les unités paysagères

Selon les données de Patrick Corbet et Claude Leseur, recueillies dans l'ouvrage « le canton de Montier-en-Der, histoire, patrimoine et traditions », le relief du Pays du Der était jadis doux, constitué de basses collines argileuses, de lentes rivières autrefois bordées de moulins et de lavoirs, de prairies humides coupées de franges de peupliers et terminées par des arrière-plans forestiers. Les cours d'eau longeaient de longs villages aux maisons non-jointives, suivis de hameaux pareillement constitués.

Aujourd'hui, ce paysage a évolué. Les rangées de peupliers, les boqueteaux, les vergers ont été largement sacrifiés au progrès des rendements et aux remembrements. Les chemins creux, les haies et les étangs sont devenus rares.

Dans certaines zones, la Champagne humide est devenue, avec d'immenses surfaces céréalières, comme un prolongement triste de la Champagne crayeuse, avec simplement des fonds forestiers pour l'en différencier. Les champs démesurés qui s'imposent aujourd'hui dans le Der s'accordent mal avec les calmes ondulations de son relief.

L'aménagement des grands lacs (Forêt d'Orient depuis 1966 et Der en 1974), conçus pour réguler la Seine, a inondé 10 000 hectares et provoqué une mutation brutale du paysage. Pour le développement du tourisme, ce paysage est devenu un élément de valorisation de l'identité locale.

Les bâtiments agricoles traditionnels, à présent mal adaptés, ont disparu par dizaine, à commencer par les granges à fourrage. Le pan de bois n'a pas connu le second souffle observé en Alsace et il n'y a plus de maisons modernes pour en faire revivre la technique. Le paysage du Der est donc « une œuvre d'art menacée ».

La commune de Montier-en-Der appartient à l'unité paysagère de la Champagne humide, organisée selon une combinaison d'éléments de surface et de verticalité.

On peut ainsi distinguer divers éléments de surface :

- Le village,
- Les cultures agricoles,
- Les prairies,
- La forêt.

Les éléments de verticalité correspondent :

- aux fermes isolées, très présentes dans ce territoire d'élevage,
- aux vergers,
- aux ripisylves de la Voire et du Ceffondet.

Ainsi, le territoire se décompose en quatre unités paysagères :

- le paysage urbain,
- le paysage ouvert de la zone agricole,
- le paysage des zones boisées,

- le paysage des vallées humides de la Voire et du Ceffondet.

3.1.1. Le paysage urbain

Le paysage urbain de Montier-en-Der offre un paysage très minéral dans le centre ancien. Le bâti est dense et accolé. De hauts murs en pierres ou en torchis, implantés à l'alignement enserrant les trottoirs et la chaussée relativement étroites, hormis sur la place de l'hôtel de ville. Les vues sont orientées sur l'espace rue.

Quelques venelles permettent de faire le lien entre la rue et l'arrière des constructions, généralement composé de jardins et de vergers. Ces espaces verts, non visibles depuis la rue, offrent un paysage ouvert.

A proximité de ce cœur de village, se trouvent des bâtiments imposants, comme l'église, le haras et le palais scolaire, qui marquent le paysage urbain par leur volume et leur hauteur.

La présence de la Voire, du Ceffondet et d'espaces verts au sein du village donnent une note rurale. En effet, le square de l'église, accueillant le monument aux morts et le jardin Linet sont continus et constituent un espace de détente et de promenade pour les habitants.

Des arbres centenaires ombragent les allées.

En outre, un jardin « à la française » appartenant à la propriété privée Japiot, prolonge le jardin Linet.

Cet arc de verdure, et ces cours d'eau offrent des perspectives de vue intéressantes, en particulier sur l'église. Il semble intéressant, au niveau du cadre de vie et de l'identité locale de les préserver.

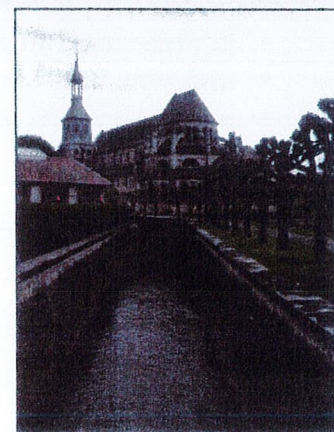
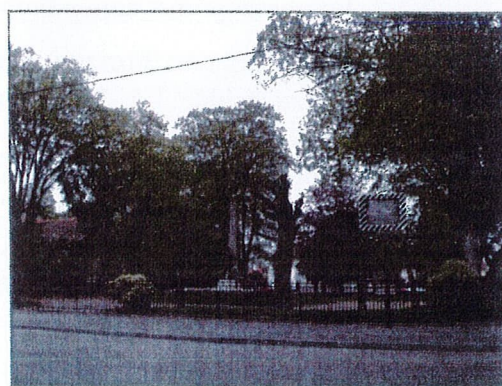
Les parties les plus récentes, situées en périphérie du village, offrent un paysage très différent, où la proportion entre le minéral et le végétal est équilibrée. En effet, l'implantation en cœur de parcelle et les programmes de verdissements permettent de laisser une place non négligeable aux espaces verts.

Cette unité paysagère est marquée par

- un paysage fermé en centre ancien et plus aéré dans les parties récentes,
- la présence de l'eau,
- une trame végétale développée : jardins, vergers, espaces verts publics...

3.1.2. Le paysage ouvert des zones agricoles

Le plateau agricole offre un paysage permettant des vues lointaines. Des cultures céréalières couvrent les espaces où le relief présente de faibles variations. Les parcelles cultivées font évoluer ce paysage au cours des saisons, selon le type de culture. La présence de nombreuses prairies donnent une identité forte à ce paysage.



Ce plateau agricole s'interrompt au contact de la forêt qui couvre l'ensemble du tiers Nord-Est du territoire communal.

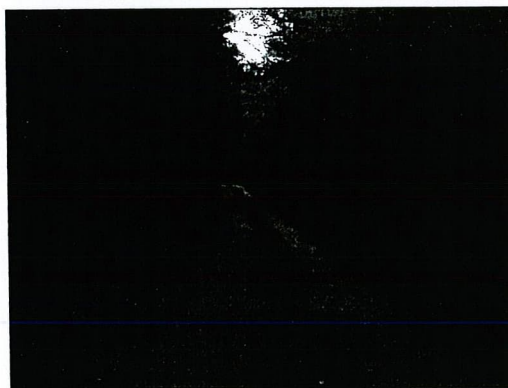
Tout élément vertical devient alors un événement. La présence de nombreux arbres ou bosquets et de fermes isolées anime ce paysage. Il convient de rappeler que, selon Roserot, « Montier-en-Der » signifie « Monastère dans la forêt de chênes ». La place de l'arbre est donc prépondérante au sein de ce paysage et renvoie à l'identité même du chef-lieu de canton.

Les caractéristiques de cette unité paysagère sont :

- **un paysage semi-ouvert,**
- **la présence de bosquets ou d'arbres isolés,**
- **la présence de fermes isolées.**

3.1.3. Le paysage des zones boisées

La présence de bois à l'horizon constitue un écran visuel fort et impénétrable. La forêt constitue la végétation naturelle la plus riche du secteur, comme en témoigne la présence de la ZNIEFF de type I « Haute vallée boisée de la Héronne et de ses affluents à Montier-en-Der et Planrupt ». Il s'agit d'une zone humide qui accueille des types forestiers correspondant à ceux de la Champagne humide : l'orme, le chêne, l'aulne...



Les caractéristiques de cette unité paysagère sont :

- **la présence d'une ZNIEFF de type I,**
- **une zone humide,**
- **un écran visuel impénétrable.**

3.1.4. Le paysage des vallées humides de la Voire et du Ceffondet

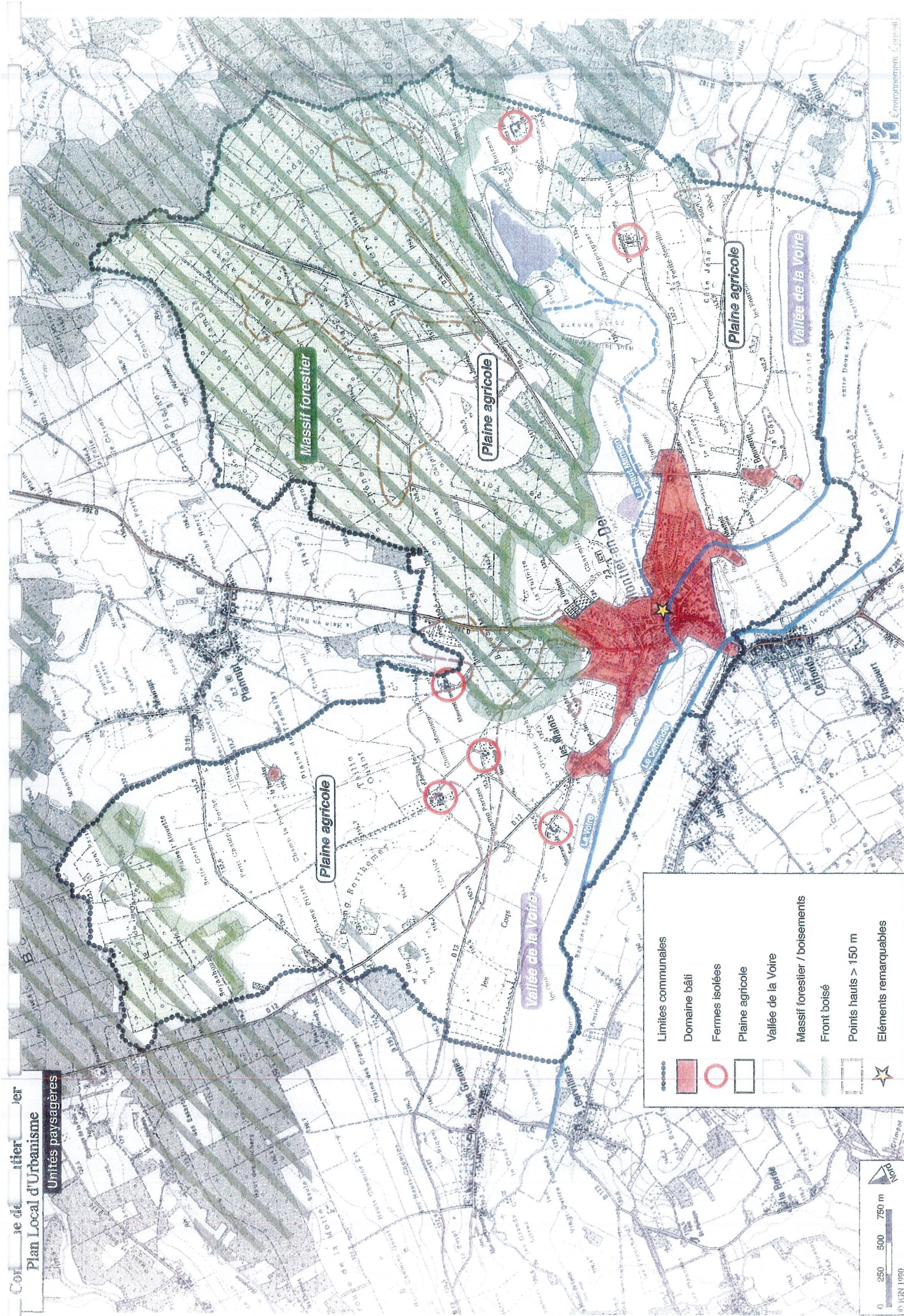
La partie Sud du territoire communal constitue une zone humide et inondable en partie, occupée principalement par la vallée de la Voire et du Ceffondet.

Une ZNIEFF de type II et une Zone Natura 2000 sont superposées et implantées à la limite Sud-Ouest de la vallée. Elles attestent de la qualité et de la richesse de la faune et de la flore sur cette zone. On note la présence de ripisylves, le long de la rivière de la Voire, du ruisseau du Ceffondet, mais de manière moins marquée et le long du ruisseau du Haut-Manson, reliant l'étang des moines à un second étang plus grand, situé à proximité du lieu-dit « la pièce du buisson ».

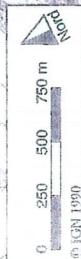
L'eau constitue l'un des éléments identitaire et représentatif de la vie originelle monastique de la commune. À ce titre, elle doit être préservée et valorisée.

Les caractéristiques de cette unité paysagère sont :

- **la présence d'une ZNIEFF de type II et d'une zone Natura 2000,**
- **une zone humide,**
- **l'omniprésence de l'eau : un élément à entretenir et à valoriser.**



-----	Limites communales
[Red fill]	Domaine bâti
[Red circle]	Fermes isolées
[Green fill]	Plaine agricole
[Blue fill]	Vallée de la Voire
[Dark green fill]	Massif forestier / boisements
[Green outline]	Front boisé
[Star symbol]	Points hauts > 150 m
[Red circle]	Éléments remarquables



3.2. Les éléments paysagers remarquables

Plusieurs bâtiments présentent une architecture remarquable, comme l'abbatiale ou encore le haras national. Ils sont présentés ultérieurement dans la partie « patrimoine historique et architectural ».

En dehors de ces derniers, un cône de vue offrant une perspective de l'église Notre Dame, depuis la rue Audiffred, est à préserver.

De même, « l'arc de verdure » localisé entre les places Notre Dame et Auguste Lebon constitue un attrait paysager certain.

4. La morphologie urbaine

D'après la vie de Saint-Berchaire par Adson, le moine-fondateur, après avoir établi un couvent de jeunes filles à Puellémontier, puis trois églises, Saint-Amarin à Louze, Saint-Maurice à *Putéolus* (Puisie, Billory ?) et Saint-Sulpice, près de Thilleux, choisit vers 672 un emplacement désert, à deux milles de *Putéolus*, pour y construire un monastère d'hommes promis à un riche avenir. Ce ne sera qu'au 14^{ème} siècle, que débutera la commune de Montier-en-Der, réformée en 1777, conformément à une ordonnance royale.

Les constructions se sont concentrées dans les vallées, parallèlement aux cours d'eau, mais à distance de ceux-ci pour en éviter les crues. Ces vallées étaient à l'origine difficiles à franchir, les ponts de pierre ne remplaçant que plus tard les « planches » de bois. Ainsi, Montier-en-Der et Ceffonds sont séparés par la Voire et le Ceffondet. Il en est de même pour Montier-en-Der et le hameau des Malots.

Montier-en-Der compte de nombreux hameaux isolés, tels que « la Bouverie », « la Varnière », « les Malots », dont le l'article défini précédant le nom, indique qu'ils seraient nés postérieurement aux centres villageois, au temps du grand progrès des 12^{ème} et 13^{ème} siècle, quand se créaient des petits villages neufs limitrophes. Ces hameaux témoignent du phénomène général de croissance démographique, rencontré dans les campagnes françaises.

Le territoire de Montier-en-Der compte également des fermes isolées en grand nombre, situées pour la plupart à proximité des rivières ou en bordure de forêt, à l'écart du village.

4.1. Les tissus urbains

L'ouvrage de Patrick Corbet et Claude Leseur « le canton de Montier-en-Der, histoire, patrimoine et traditions » indique que la commune de Montier-en-Der s'est développée en premier lieu sur la rive Nord, autour du monastère et de l'église Saint-Rémy.

Puis, les habitations furent construites sur la rive Sud, le long des rues actuelles menant à Troyes (rue des Ponts), Saint-Dizier (rue de l'Isle) et Wassy (rue Audiffred), et convergeant vers une vaste place située au centre du village.

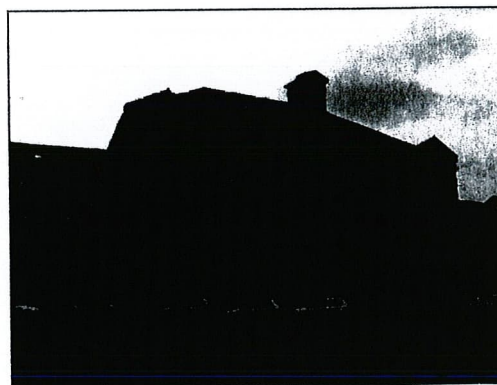
Un réseau de canaux et de fossés de création fort ancienne et maintenant disparu, assura longtemps la fonction de tout-à-l'égout, ajoutant à la petite cité un caractère insolite.

De 1635 jusqu'au milieu du 19^{ème} siècle, l'aspect du bourg a relativement peu évolué.

La place centrale apparut à cette époque (actuelle Place de l'Hôtel de ville).

L'ancienne halle fut démolie, laissant place à un vaste espace libre, et l'hôtel de ville actuel fut construit.

Cette place est aujourd'hui constituée d'un bâti dense et ancien, dont le rez-de-chaussée est occupé par des commerces.



Les grands travaux se poursuivirent sous le Second Empire avec la construction des Haras, en lieu et place des bâtiments du Monastère, le percement de la rue Saint-Berchaire, la restauration de l'abbatiale, l'aménagement du jardin public, le « square », devant la façade de l'église, et la construction de l'école sur l'emplacement de l'ancienne église Saint-Rémy et de l'ancien cimetière. Ces travaux considérables furent réalisés en une vingtaine d'années.



Quant au chemin de fer, il arriva en 1884.

Montier-en-Der est un carrefour, ce qui lui valut d'apparaître comme un point stratégique au cours de l'invasion allemande de 1940. En réponse à l'action défensive d'un groupe de reconnaissance, le 14 juin, les troupes allemandes bombardèrent le bourg, qui fut aux trois quarts incendié.

La reconstruction ne fut entreprise que dans les années cinquante, grâce à la diligence du maire, Paul Percheron, qui avait fait opérer un déblaiement précoce des décombres et préparé les dossiers de « dommages de guerre ». Cette reconstruction modifia considérablement l'aspect « champenois » des rues.

Au cours des « Trente Glorieuses », les lotissements virent le jour :

- au Nord-Est, le Clos Bailly, puis les pavillons du « Haut des Vignes »,
- à l'Est, la « Grande Inglée ».



Puis, vinrent s'y rajouter au Nord-Ouest le lotissement de la « Côte Bardin », construit en deux phases (1987 et 1997), et celui de la Grande Inglée, débuté en 2002 et actuellement en construction.

Des écarts disparurent au cours du 19^{ème} siècle : la ferme des Coqs et celle de la Borde détruite par un incendie, au cours du 20^{ème} siècle, la ferme et la chapelle de Saint-Berchaire (vers 1960), le « château des Salles », une gentilhommière bâtie dans le style champenois, enfin le Moulin Poinot à l'Ouest du hameau des Malots.

Cependant, de nombreux hameaux et fermes isolés demeurent. L'urbanisation de Montier-en-Der s'étend d'ailleurs dans leur direction et l'on peut supposer qu'à terme, ces hameaux feront partie intégrante du village (la Bouverie, la Varnière).

L'aménagement du cours de la Voire et du Haut-Manson permit de faire disparaître des crues dévastatrices fréquentes.

D'importants travaux ont été entrepris pour moderniser notamment deux établissements récents : le collège et l'hôpital. Deux stades ont été aménagés et l'hippodrome de la Grouée compte parmi les plus plaisants de l'Est de la France, aux dires des habitués des champs de course.

4.2. Implantation des constructions

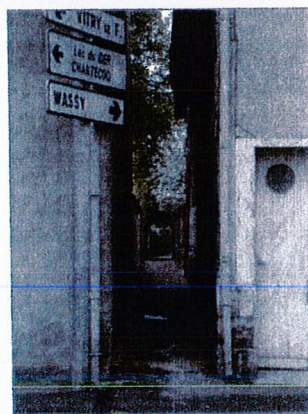
L'implantation des constructions est très différente, selon l'époque de construction.

- L'urbanisation ancienne est dense et continue : parcellaire profond, maisons blocs mitoyennes de type R+2 alignées le long des rues.

Il est à noter la présence de nombreuses venelles (chemins étroits entre les maisons conduisant aux jardins et vergers situés à l'arrière de celles-ci), caractéristiques de l'habitat ancien local, mais dont certaines ont été « bouchées ».



- L'implantation en « bandes » des maisons situées rue Audiffred, datant de la reconstruction, reprennent ce schéma.



- Les zones d'extension récentes en périphéries des noyaux bâtis initiaux présentent un urbanisme bien moins dense et complexe. Le dessin parcellaire y est orthogonal et répété et l'implantation des habitations se fait quasi-exclusivement en cœur de parcelle.

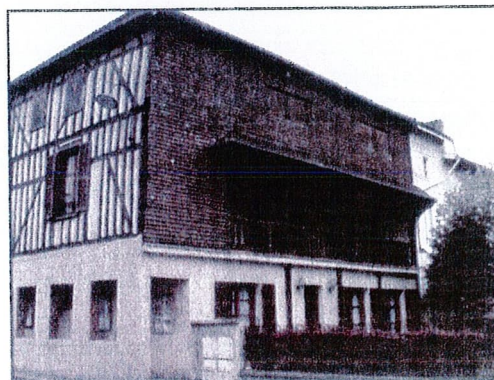
Les espaces verts sont peu présents au sein de ces constructions récentes, hormis pour certaines comportant un jardin en fond de parcelle.

Cependant, le lotissement du « Clos Bailly » se distingue par son verdissement, aérant la zone et agrémentant le cadre de vie des habitants. Par ailleurs, le lotissement de la « Côte Bardin » a bénéficié en partie d'un programme de verdissement.



4.3. Aspect du bâti

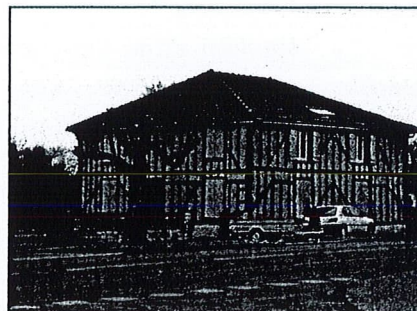
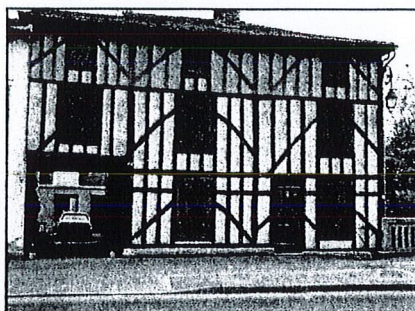
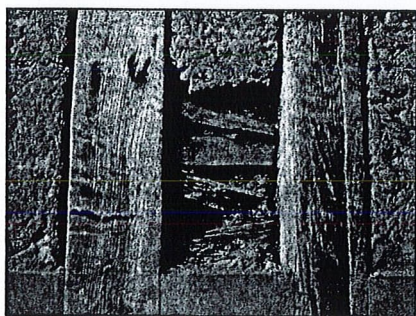
- Les maisons les plus anciennes sont à pans de bois. Les bâtiments sont constitués d'une armature articulée de poutres horizontales, verticales et obliques, montée sur des solins de pierre. Les vides de la structure de bois, constitués de pièces hiérarchisées, sont comblés par un mélange de terre et de paille. Le torchis est aggloméré autour de planchettes et de palsans.



Sur ces constructions sont lancées des toitures de tuiles rondes souvent débordantes (et donc formant un auvent, celui-ci étant quelquefois monté sur poteaux).

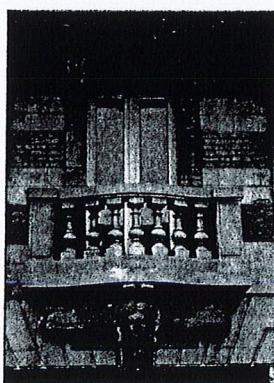
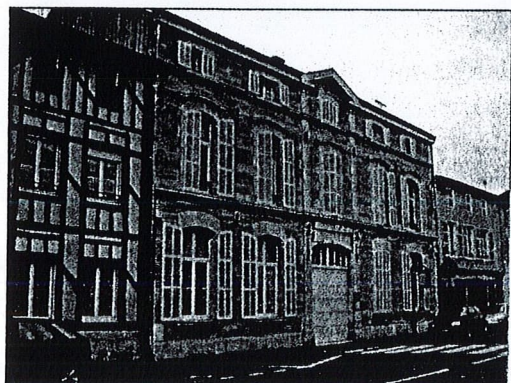
Le colombage apparent en général, peut présenter des motifs décoratifs (losanges, chevrons, croix...).

Sur les murs occidentaux sont placés des revêtements d'écaille de bois ou essentes, ou plus fréquemment de planches, se recouvrant partiellement.



- À partir de 1860-1870, le pan de bois est remplacé par d'autres matériaux, comme la pierre ou la brique. Ces dernières sont d'abord employées en façade ou sur les murs exposés, puis en totalité.

Ces maisons sont hautes (R+2, voire R+3). Elles sont ornées de nombreuses lucarnes et/ou oeil de bœuf.



- De nombreuses maisons datent de la reconstruction, telles que celles implantées le long de la place de l'hôtel de ville.

- Dans la seconde moitié des années 1960, a été construit le lotissement « le Clos Bailly », qui se caractérise par un ensemble d'immeubles de type R+3 de forme identique. La façade est beige, tandis que les rez-de-



chaussée se différencient par des coloris différents. Les toits sont à deux pans, de pente faible.

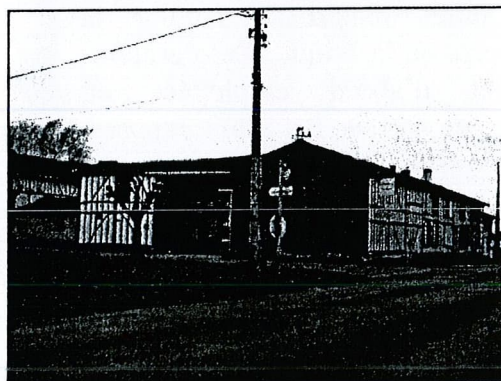
- Le lotissement de la « Grande Inglée », datant des années 1970, comprend des maisons individuelles de forme identique également, de type R+1. Les façades sont lisses, recouvertes d'un enduit uniforme, et l'animation est reportée sur la couleur des couvertures, des encadrements et des clôtures. Le plus fréquemment, le faîtiage est parallèle à la voie de communication.

- Les maisons datant des années 1980, citées précédemment, se caractérisent par une façade claire, un toit à deux pans à pente faible. Elles comptent un étage.

- Le bâti situé dans le lotissement de la « Côte Bardin » est particulier dans sa forme. Les maisons individuelles, datant de la première phase (1987), ont fait partie d'un programme de verdissement, au vu de l'implantation de la végétation dense qui les entoure. La seconde phase (1997) a permis la construction de maisons en bois, à statut locatif.



- Quant aux fermes isolées ou situées dans des hameaux, elles sont construites en pans de bois et comportent des cours intérieures (La Varnière) pour la majorité d'entre elles. Néanmoins, elles sont généralement assez dégradées, sans doute en raison d'un manque de ressources financières, mais également d'une méconnaissance de la valeur de ces bâtiments. C'est pourquoi la valorisation de ces sites semble importante.



La morphologie des quartiers récents se place donc en opposition de celle des centres anciens.

L'architecture rurale traditionnelle est encore très présente et offre au regard des caractéristiques propres à la région du Der : usage du torchis et des pans de bois dans les constructions anciennes, utilisation de la brique pour les bâtisses plus récentes, fréquence des toitures à faible pente couvertes de tuiles romaines.

Cet héritage architectural est encore plus fragile et menacé qu'ailleurs en Haute-Marne, à cause des matériaux de construction utilisés, de l'humidité des sols et du climat, mais aussi des tentatives de réfection malheureuses qui, loin de protéger les bâtiments, ont contribué à accélérer leur dégradation.

Enjeux :

Il importe

- de préserver, voire de restaurer certains habitats anciens dégradés et menacés,
- de valoriser ce patrimoine architectural auprès des habitants et des visiteurs (éviter la fermeture des venelles, et la dégradation de bâtiments de valeur),
- d'assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes,

- **de lutter contre l'étalement urbain,**
- **de préserver les espaces verts et les cours d'eau, qui marquent l'identité de la ville.**

5. Le patrimoine historique architectural et archéologique

5.1. Le patrimoine historique et architectural

Le patrimoine architectural et historique de Montier-en-Der est très riche et très varié. L'ouvrage de Patrick Corbet et Claude Leseur, sur le canton de Montier-en-Der a largement servi de support à notre analyse.

- **L'église abbatiale** constitue l'élément essentiel du patrimoine dervois. Elle est d'ailleurs classée Monument Historique. La fondation de L'édifice était du type des églises carolingiennes composant un massif occidental utilisé pour certains offices. Celui-ci précédait une haute nef préromane flanquée de collatéraux, sans doute remaniée au 11^{ème} siècle, comme en témoigne la présence de chapiteaux cubiques aux baies des tribunes. Le plafond primitif fut remplacé au 16^{ème} siècle par une voûte en bois.



Vers 1200, les moines reconstruisirent un chœur gothique à quatre étages, suite à un incendie ou en raison d'un projet de reconstruction totale qui n'aboutit pas faute de moyens financiers.

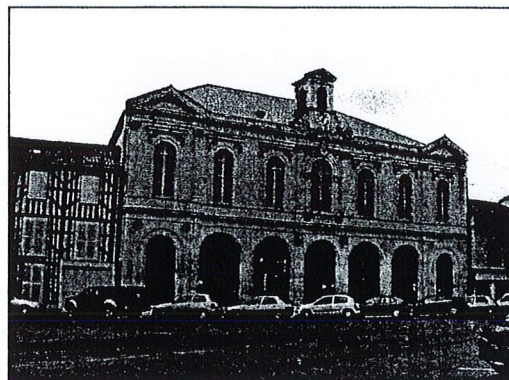
Une forte part du mobilier disparut à la Révolution ou au cours de l'incendie de 1940. Il ne reste que les deux statues de bois doré de Saint-Pierre et de Saint-Paul, attribuées à l'atelier du sculpteur chaumontais J.B.Bouchardon, une statue de Saint-Rémi et une statue de Saint-Berchaire, datant du XVI^{ème} siècle.

Dans la sacristie, préservée de l'incendie, sont conservés un calvaire d'art populaire et une statue de la Vierge s'apparentant aux productions de l'école troyenne du 16^{ème} siècle. Les boiseries de la sacristie ont été réalisées par des artisans dervois du 17^{ème} ou du 18^{ème} siècle. Des sarcophages creusés dans des troncs de chêne et retrouvés dans le cimetière des moines, sont entreposés dans la seconde sacristie.

Par ailleurs, si les vitraux de l'abside datent du 19^{ème} siècle, ceux de la nef ont été récemment posés par le maître verrier Petit. Les fenêtres hautes du chœur, œuvres du maître Max Ingrand, évoquent les personnages liés à l'histoire monastique et paroissiale. Quant à la verrière dominant le portail Ouest, et évoquant des scènes de la vie bénédictine, elle est l'œuvre de Mme Nicolaï (atelier Boutzen).

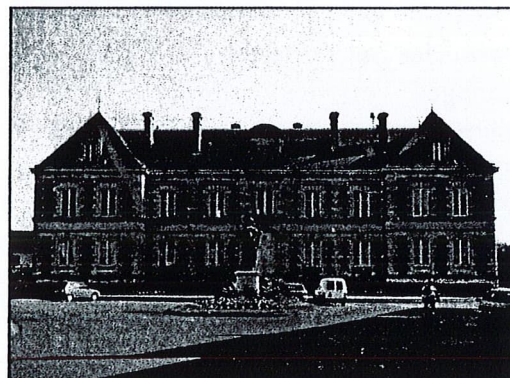
Enfin, un orgue moderne remarquable en ce qu'il réalise une synthèse de la facture des époques classiques et des apports des techniques les plus récentes, remplace l'orgue du 18^{ème} siècle, détruit en juin 1940. Il est utilisé quatre fois par an, lors de concerts par de grands interprètes.

- L'« hôtel de ville » avait vocation à valoriser le rôle de chef-lieu de canton de Montier-en-Der. L'architecte départemental Couvreur, résidant à Wassy, en dessina les plans. Celui-ci respecta les volontés des commanditaires majoritairement républicains de fraîche date, et conçut une façade en accord avec les idéologies dominantes du moment. L'inscription « Halle au blé », encadrée de visages de Cérès en bas relief, rappelle l'usage originel de cet espace commercial. D'autre part, la façade compte des médaillons renfermant les corps dont le siège était abrité dans l'édifice (Garde Nationale, Sapeurs-Pompiers).



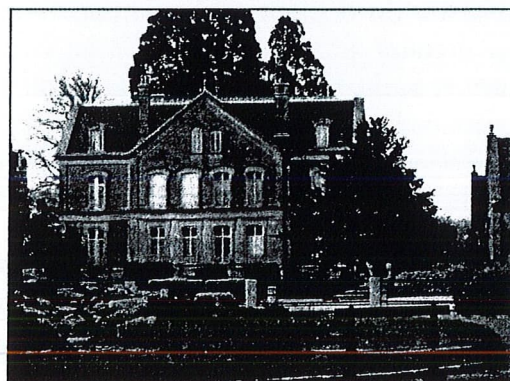
Au-dessus des fenêtres du premier étage, la présence de la justice de paix est attestée par une inscription en bandeau. Très bien conçu, le bâtiment représentait ainsi un beau spécimen de mairie-halle dominé par une petite construction de facture classique en façade, accueillant l'horloge municipale et arborant les armes de la ville, soit celles de l'ancienne abbaye (trois faucilles d'or emmanchées d'argent, dont deux en chef affrontées sur fond d'azur).

- Le palais scolaire de style Louis XIII, achevé en 1870, constitue un bâtiment également remarquable. En dépit de vives oppositions, l'école fut bâtie sur l'emplacement de l'ancienne église paroissiale Saint-Rémi et du cimetière. Elle devait accueillir une école primaire de garçons et une école secondaire ou professionnelle. Seraient adjoints aux bâtiments réservés exclusivement à l'enseignement : un réfectoire pour l'école primaire, une salle d'étude distincte pour l'école secondaire et une bibliothèque assez vaste pour recevoir les instruments de mécanique, de physique...



La commune désirait promouvoir un enseignement public concurrencé par l'enseignement congréganiste. La gratuité fut accordée à tous les élèves des deux sexes en 1863, grâce au legs d'un riche magistrat Auguste Lebon.

- Le haras national fut créé pour répondre aux besoins de l'agriculture, qui se modernisait et préférerait alors les chevaux aux bœufs, mais surtout à ceux de l'armée nécessitant de nombreux chevaux de sang pour sa cavalerie et des chevaux plus lourds pour assurer les transports des pièces d'artillerie, les munitions et différents équipements. La fondation du haras se fit par décret impérial du 14 août 1814 stipulant que la Direction des haras était autorisée à louer à la commune les locaux du monastère acquis par la municipalité dervoise à titre de bien national, moyennant une rente annuelle de 1500 francs.



Suite à la ruine de l'édifice, la reconstruction s'opéra en deux temps : une première écurie fut bâtie en 1867, une seconde en 1876, dans le style Louis XIII, alliant la pierre à la brique. Depuis 1971, un décret étend le champ d'action du haras de Montier-en-Der à l'ensemble du territoire de la Région Champagne-Ardenne.

- Le **cimetière**, bien que relativement récent (primitivement installé près de l'église Saint-Rémi, maintenant disparue, il fut déplacé vers 1848), ne manque pas de monuments funéraires intéressants, révélateurs de l'existence d'une classe bourgeoise fière de ses prérogatives.

- De même, il n'existe plus qu'un exemple de « maison à hourds », caractérisées par l'avancée de leur étage, porté par de forts poteaux de bois, qui définit un passage couvert. Avant l'incendie de 1749, la place de l'hôtel de ville était entièrement bordée d'immeubles de ce genre.

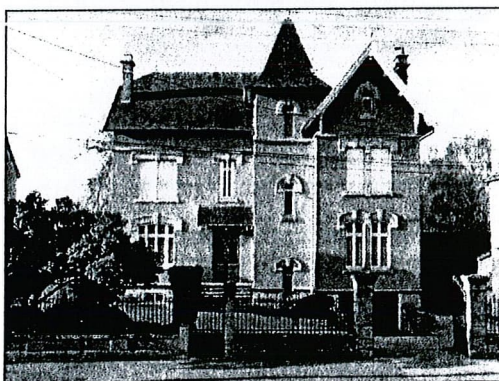


- Enfin, quelques **maisons urbaines**, témoins de l'architecture de la Belle Epoque, ont été décrites par Maurice Conchon.

A Montier-en-Der, il subsiste quelques exemples de « maisons sur rue ». Bâties sur un plan carré, elles étaient traversées par un vaste vestibule permettant le passage des attelages vers les communs situés à l'arrière (remise, écurie, bûcher...) et portant le nom de « porterie ». Cette porterie débouchait sur la « cour de derrière » séparant la maison des communs. Au-delà de ceux-ci, se trouvaient arbres et jardins de curé. La façade présentait une rigoureuse symétrie. Une maison de ce type subsiste dans sa forme la plus pure rue des Ponts : l'immeuble abritant « l'école des filles ».



En outre, des pavillons furent construits à la fin du siècle dernier par des notables assez fortunés pour donner à leur demeure l'aspect d'un petit château. Tel est le cas de la « maison du docteur Pichot », encore appelée du nom de son premier propriétaire, située au carrefour des rues de Vitry et Saint-Dizier. Il en est de même pour « le cottage » des industriels Dupuis, situé rue Audiffred.



Enfin, la maison de l'entrepreneur Sinigre, tailleur de pierre et sculpteur, qui orna sa façade de balcons et de motifs hausmaniens.

Il est à noter la reconstruction du centre-ville par l'architecte Stoskopf en 1950, qui respecta les dimensions et les volumes de l'architecture d'autrefois. En outre, il rendit la place plus chaleureuse, grâce notamment à l'incurvation de plusieurs îlots ou encore à l'insertion de balcons de second étage.

5.2. L'archéologie

Des découvertes relativement récentes, ont permis de mettre en évidence, la présence de 2 sites archéologiques sur le territoire communal. Il est vrai que la présence d'une forêt dense et de sols lourds, difficiles à travailler avec l'araire, charrue d'origine méditerranéenne en usage jusqu'au Moyen-Age, a découragé pendant longtemps les tentatives d'implantations humaines.

La carte de localisation de ces sites est présente en annexe.

Il est toujours important de ne pas négliger la possibilité de découvertes fortuites à l'occasion de travaux de terrassement ou d'infrastructure, y compris dans des parties du territoire où aucun reste n'a encore été mis à jour.

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 réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement :

La Direction Départementale des Affaires Culturelles (DRAC)

Service de l'Archéologie

3 faubourg Saint-Antoine

51022 Châlons-en-Champagne CEDEX

au titre de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme (permis de construire et prescriptions d'ordre archéologique).

Quelles procédures d'urbanisme sont à communiquer ? :

Pour les terrains situés sur les sites archéologiques répertoriés sur la carte (ci-jointe) : tous les dossiers de demande d'autorisation de lotir, de permis de construire, de permis de démolir et des installations et travaux divers affectant le sous-sol.

Pour les secteurs situés dans un périmètre de 100m autour des sites et pour les zones de sensibilité archéologique : dossiers de demande affectant le sous-sol.

Pour le reste du territoire de la commune : les dossiers de demande affectant le sous-sol sur une surface de 10000m² et plus.

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...)

Le cadre législatif et réglementaire du patrimoine archéologique est renforcé par plusieurs textes de lois à prendre en compte :

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV,
- Loi du 27 septembre 1941 (validée et modifiée par l'ordonnance du 13 septembre 1945), particulièrement ses articles 1 (autorisation de fouilles) et 14 (découvertes fortuites).
- 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, (dont la destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- 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.

Sur le territoire de Montier-en-Der, outre le centre ancien, plusieurs sites ou indices de sites ont été recensés (cf. carte ci-jointe).

5.3. Protection du patrimoine

5.3.1. Modification des périmètres autour des Monuments Historiques

La révision du POS et sa transformation en PLU est l'occasion de procéder à la modification des périmètres de protection des Monuments Historiques qui à l'heure actuelle s'appliquent sous la forme d'un cercle de 500 mètres de rayon déterminé autour de l'Eglise (classée) et d'un jardin situé rue d'Isle (inscrit). Ces 2 périmètres circulaires ont l'inconvénient de s'appliquer de manière arbitraire quel que soit le type de tissu urbain. Ainsi ils n'intègrent pas complètement le centre ancien et intègrent des zones pavillonnaires bâties dont certaines supportent des contraintes réglementaires inadéquates.

Le nouveau périmètre de Protection Modifié qui est proposé par l'ABF de Haute-Marne a l'avantage de s'adapter au tissu ancien du centre ville. (Cf. plan ci-joint).

5.3.2. Identification d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L. 123-1, 7°

Le patrimoine dervois présente des caractéristiques particulières dues à son histoire : tradition agricole puis période industrielle.

Le développement de la ville, l'application des plans d'alignements... ont contribué à la disparition ou menacent certains édifices.

Depuis quelques temps, la collectivité dervoise s'est lancée dans une réflexion qui vise à mettre en valeur et protéger les sites et patrimoines témoins de son histoire.

Ainsi, la démarche consiste à mettre en place un dispositif souple qui tient compte de la dispersion des édifices.

La protection de certains éléments du patrimoine est réalisée par la mise en place d'un dispositif souple : l'article L. 123-1, 7° du code de l'urbanisme qui permet :

« d'identifier et les localiser les éléments du paysage et délimiter les quartiers, rues et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

Parallèlement, ces édifices ont été recensés sur les documents graphiques (cf. plan 1/2000) et le règlement présente, à travers l'article 11, les dispositions qui s'appliquent sur les constructions anciennes existantes.

Il est à noter que l'article L. L. 123-1, 7° permet d'identifier certains éléments architecturaux qui ne font pas l'objet de protection au titre des monuments historiques.

Les critères qui ont permis cette sélection sont de 3 ordres :

- Critères liés à l'histoire de la ville selon les époques,
- Critères liés à la valeur architecturale des bâtiments (volumes, façades, matériaux, décors)
- Critères liés à l'urbanisme (nature, emplacement)

Liste des immeubles référencés :

- Maison de ville et ses communs (motifs décoratifs, jambage, chaînage en briques, tuiles plates) : 2 avenue d'Alsace.
- Ancienne ferme à pans de bois : lieu-dit « La Varnière » (chambre d'hôtes).
- Ancienne ferme à pans de bois (mauvais état) : lieu-dit « La Bouverie » (situation isolée).
- Maison de ville (éléments de décoration, encadrement de fenêtre en pierre de taille, toiture en ardoise) : 37 rue Audiffred.
- Maison de ville : 15 rue des Ponts.
- Fondation Lebon : 25 rue des Ponts.
- Maison de ville : 28 rue des Ponts.
- Maison de ville : 30 rue des Ponts.
- Maison : 60 rue des Ponts.
- Ensemble comprenant une habitation (à pans de bois sur soubassement en pierre) et un ancien bâtiment industriel (motifs décoratifs originaux, jambage, chaînage en briques et pierre de taille) : 29 et 31 rue des Ponts.
- Immeuble de ville (brique, pierre, toiture haussmannienne en ardoise et tuiles) : 5 à 7 rue des Ponts
- Pavillon du directeur : Haras Nationaux.
- Ecole de la Courterie, Palais Scolaire Municipal : place Auguste Lebon.
- Maison à pans de bois (ancienne mairie) : 2 place de l'Hôtel de Ville.
- Maison de ville à pans de bois : 4 place de l'Hôtel de Ville.
- Maison de ville à pans de bois : 6 place de l'Hôtel de Ville.
- Hôtel de Ville « La halle au blé » : 10 place de l'Hôtel de Ville.
- Maison de ville à pans de bois : 10 place de l'Hôtel de Ville.
- Maison de ville à pans de bois enduit : 2 rue Thibaut.
- Maison de ville : 4 rue Thibaut.
- Maison de ville : 6 rue Thibaut.
- Petite place avec fontaine.
- Maison à pan de bois : 9 rue le de l'Isle.
- Maison bourgeoise à pan de bois (enduit) : 11 rue le de l'Isle.
- Maison de ville : 15 rue le de l'Isle.
- Maison bourgeoise à pan de bois (enduit) : 33 rue le de l'Isle.
- Maison de ville : 35 rue le de l'Isle.
- Maison bourgeoise (briques colorées, ardoise) : 53 rue le de l'Isle.
- Maison à pan de bois : 17 rue de Champagne.
- Maison à pan de bois : 17 bis rue de Champagne.
- Maison : 29 rue Thibaut.
- Moulin de la Battoie.
- Ferme Trussart.

**TROISIEME 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. Justification des orientations du PADD

L'article R. 123-1 du code de l'urbanisme a introduit, depuis la Loi solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dont le contenu est expliqué à l'article R. 123-3.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la collectivité, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire.

La commune de Montier-en-der qui s'est continuellement développée depuis les années 70, présente, actuellement, l'image d'une petite ville, nichée dans un paysage agréable.

Le bourg offre un cadre de vie de qualité et un niveau de services et d'équipements qui répondent bien aux besoins de la population.

Après étude de la réglementation existante, des contraintes et des potentialités existantes sur l'ensemble du territoire, la commune a retenu plusieurs objectifs à atteindre pour l'élaboration de son PLU.

Orientations retenues :

1.1. Maîtriser le développement de la commune.

Objectifs :

Il s'agit pour la commune de poursuivre son développement démographique et économique et donc de proposer des terrains urbanisables (court et long terme).

C'est pourquoi, Montier-en-Der souhaite, à travers le PLU, répondre à la forte demande en construction neuve, développer ses réserves foncières, maintenir la dynamique locative et une offre diversifiée en logements.

Dans ce but, le développement urbain s'appuie à la fois sur les possibilités de densification du tissu bâti, la reconquête des espaces urbains délaissés et l'extension maîtrisée de la ville.

Orientations :

1.1.1. Gérer les extensions vers une urbanisation maîtrisée

- Constituer une offre adaptée en terrains à bâtir par le biais de plusieurs principes :
 - ✓ Permettre la constitution de réserves foncières et maîtriser le portefeuille foncier. (Il s'agira de mener des actions conjointes avec les investisseurs, les aménageurs et les constructeurs, d'étendre le droit de préemption sur l'ensemble des zones éligibles du territoire).
 - ✓ Densifier le tissu urbain par le biais du remplissage des dents creues qui présentent l'avantage de minimiser les coûts liés aux réseaux (car déjà équipées) et la consommation d'espace (secteurs intra-muros).

- Répondre à la forte demande en logements et dégager de nouvelles zones d'extension dans la continuité des secteurs urbanisés et maîtriser l'étalement urbain (définition d'une aire d'extension majeure : nord direction Saint-Dizier).

Plusieurs zones AU sont présagées à Montier-en-Der :

- ✓ la Cote Bardin plutôt pour du pavillonnaire soit privé soit communal.
- ✓ la Grande Inglée Sud dans la continuité de la Grande Inglée.
- ✓ la Tuilerie
- Politique de renouvellement et de re-dynamisation urbaine : Réinvestir les sites libérés par l'activité industrielle, artisanale ou commerciale. En particulier, il s'agira de réaliser des logements (sociaux) dans l'existant qui pourront être accompagnés d'une réduction de la TVA voire de subventions de l'Etat donnant droit à des prêts locatifs aidés et des prêts conventionnés locatifs.

1.1.2. Valoriser la mixité sociale et diversifier l'offre de logement (locatif, vente, individuel, petit collectif) dans un souci de qualité architecturale

- Conforter la vocation résidentielle de la commune et de ce fait, répondre à la forte demande en logements en dégager de nouvelles zones à urbaniser à court ou moyen terme (1AU) et long terme (2AU). Ne pas négliger une bonne intégration architecturale et urbaine des projets.
- Développer l'offre en logements en répondant aux attentes des habitants et en tenant compte des situations des ménages et de leurs moyens (logements sociaux, locatif / privatif...). Cela peut être réalisé grâce à différents types de logements ou de terrains adaptés aux demandes : petits collectifs, maisons en bande pour le locatif et pavillons individuels avec des parcelles de tailles variables pour l'accession à la propriété.

La commune est déjà très investie dans cette mixité avec la mise aux normes de nouvelles constructions adaptées aux personnes à mobilité réduite.

1.2. Valoriser le paysage urbain

Objectifs :

Le PLU se fait le garant du cadre de vie et doit soutenir certaines valeurs comme la qualité architecturale des constructions, la qualité des espaces publics, des entrées de ville, la requalification des espaces délaissés...

Orientations :

1.2.1. Volet paysage :

- Traitement paysager des entrées de ville car elles servent de vitrine à la commune.
- Préserver la zone des jardins intra-muros et leurs sentes d'accès. Ils font l'objet d'un classement en zone Nj permettant de mieux les identifier. Ce classement permet, en outre, à travers le règlement de limiter les constructions à des abris de jardins de faible surface.

1.2.2. Volet patrimoine :

- Etablir des prescriptions architecturales et paysagères

Il s'agit par le biais des documents d'urbanisme (PLU, permis de construire...) de préserver l'identité propre à chaque quartier (ancien ou contemporain) et veiller à l'intégration des nouvelles zones d'habitat.

Une attention particulière pourra être portée au centre ancien dont l'unité d'ensemble devra être conservée.

- Adapter et modifier les périmètres de protection des Monuments Historiques dans le centre ville. Cette protection qui s'applique sous forme d'un cercle de 500m de rayon et instaure une servitude contraignante ne tient pas compte pas totalement compte des réalités du terrain. En effet, certains éléments du bâti ancien échappent au périmètre alors qu'ont été intégrées des constructions neuves qui n'y ont pas leur place.

C'est pourquoi, il s'agit de revoir le principe du cercle et d'adapter le périmètre de l'église au seul village ancien. Le projet de périmètre modifié fera l'objet d'une enquête publique conjointe à celle PLU avant de pouvoir être appliqué.

- Prendre en compte les plaquettes mises à disposition par le SDAP et conseiller les particuliers pour guider leur choix en matière de construction.
- Réhabiliter le bâti ancien quand les coûts le permettent. A moyen terme, la commune souhaite valoriser les éléments constitutifs de son identité par le biais d'opérations d'amélioration du cadre de vie et de découverte culturelle (création de circuits découverte par exemple). Parallèlement, le PLU identifie et protège au titre de l'article L.123-1 7°, un certain nombre de bâtiments constitutifs du patrimoine de la ville (Cf. plan 1/2000).

1.3. Conforter l'attractivité économique et touristique

Objectifs :

Il s'agit de renforcer la qualité et les possibilités d'accueil des activités par le biais des ZA tant existantes (UY) que projetées (AUY) et pérenniser l'agriculture.

Il s'agit de diversifier la palette des commerces dans le centre tout en maintenant la qualité dans les domaines du tourisme, des services...

La proximité du Lac du Der, le festival de la photo et la qualité du site attirent un nombre important de touristes toute l'année. L'objectif de la commune est de conforter la qualité et les capacités d'accueil.

Orientations :

1.3.1. Volet économique :

- Pérenniser et conforter les commerces et services dans le centre afin de maintenir un tissu économique dynamique et attractif.
- Conforter les zones d'activité du Champ Chatré et de la Varnière en permettant, notamment l'extension des entreprises existantes.
- Permettre l'extension de l'entreprise de métallerie implantée à « la Bouverie ». Dans ce but, une zone UY tenant compte de son activité présente et des potentialités futures a été définie.
- Créer une zone d'activités mixtes en lien avec la déviation (Est) au lieu-dit « Le Fosseret ». La création de cette zone vise à rééquilibrer le Sud-Est de la ville en terme d'activités et d'emplois et de drainer une vaste zone de chalandise à partir d'une palette d'activités variées.

1.3.2. Volet loisirs et tourisme :

- Améliorer l'accueil et l'hébergement touristique : création d'un pôle touristique au lieu-dit « la Ferme de Maurupt » (reconversion touristique de la ferme lors de la cessation d'activité). Création de l'emplacement réservé n°2.
- Pérenniser et conforter le festival de la photo (développer les sites d'accueil autour du Der), en particulier par des actions intercommunales.

- Encadrer l'activité de loisir existante (privée ou non) autour des étangs par la délimitation d'un secteur Ne correspondant à une bande aménageable autour des rives (environ 50m). Il s'agit de permettre les activités de plein air, la pêche... mais surtout d'interdire toute construction vouée à l'habitat permanent.
- Maintien de l'activité des Haras Nationaux au sein du centre ville. Ainsi, le règlement permet exceptionnellement les activités agricoles dans la zone UA.

1.4. Prendre en compte les voiries et réseaux

Objectifs :

Il s'agit pour la commune de maîtriser l'ensemble de ses réseaux pour pouvoir prévoir et adapter les différentes phases et projets de son développement.

Orientations :

- Prendre en compte le futur contournement de la commune et inscription d'un emplacement réservé pour son tracé.

Le PLU réservera l'emprise nécessaire à la réalisation de la déviation en vue de répondre à la demande d'un trafic important, 5488 véhicules moyenne journalière par an dont 702 poids lourds sur la RD 384.

Le tracé du nouveau contournement de la commune va changer la nature des zones se trouvant à proximité. Ainsi la commune pourrait réaliser un pôle multimodal routier pouvant accueillir une station-service, un hôtel, un restaurant...

- Prévoir et aménager des conditions satisfaisantes de desserte des futures zones d'habitat

Les nouveaux réseaux devront s'appuyer sur le réseau existant. La mise en place de participation pour voirie et réseau (PVR) pourrait se généraliser sur l'ensemble du territoire communal.

- Aménagement d'un itinéraire cyclable (projet intercommunal) qui passera par la ville de Montier-en-Der.

1.5. Pérenniser une bonne armature d'équipements et de services

Objectifs :

L'offre en équipements et services est un atout pour l'attractivité d'une ville et le bien-être des populations locales. Il s'agit de prévoir la pérennisation du bon niveau d'équipements.

Orientations :

- Pérenniser les services offerts à la population qui participent à l'attractivité de la commune.
- Assurer le maintien des effectifs scolaires pour conserver les infrastructures d'enseignement.
- Créer un jardin d'enfants à proximité de l'école maternelle afin d'accroître le niveau d'accueil.
- Mettre en valeur le pôle socio-culturel, restructurer les bâtiments existants plutôt que d'en construire de nouveaux, action plus coûteuse.
- Créer un pôle touristique et une aire d'accueil touristique (1AUT) en liaison avec la future déviation nord. Il s'agit pour la commune de remettre à niveau l'offre d'accueil et de s'inscrire dans un marché porteur.

1.6. Protéger et mettre en valeur les paysages, les espaces naturels et agricoles

Objectifs :

La commune souhaite prendre en compte la richesse et la qualité des ressources naturelles présentes sur son territoire.

Orientations :

1.6.1. Pérennisation et diversification de l'activité agricole

- Laisser la possibilité aux agriculteurs d'enrichir leur activité et de se tourner vers l'agrotourisme.
- Identifier / zoner les bâtiments d'exploitation agricole qui, dans le cas d'une cessation d'activité, pourront changer de vocation (habitat, tourisme).

En effet, il est nécessaire de préserver les étendues agricoles afin de préserver pérennité paysagère, mais aussi économique de ces activités qui tendent à disparaître.

La diversification potentielle de l'activité agricole vers l'agro-tourisme ou l'agro-alimentaire (comme complément d'activité) permettra de donner un nouveau souffle à certaines exploitations voire à motiver les jeunes agriculteurs.

Cela représente un des moyens pour remettre à niveau l'offre d'accueil et de s'inscrire dans un marché porteur.

1.6.2. Valorisation paysagère

- Protection des espaces naturels par le classement, en partie ou intégralement, en zone naturelle N et Np pour les plus sensibles.
- Protection des espaces et des activités agricoles qui participent à leur manière à la valorisation du paysage.
- Mise en place du Contrat territorial sur la préservation de l'environnement (Syndicat de la Voire). Il s'agit de veiller à la qualité de l'eau, assurer la diversité floristique et maintenir les équilibres écologiques.

1.6.3. Protection de l'environnement et prise en compte des risques naturels

- Protection des zones inondables et humides avec la définition d'un secteur naturel Ni inconstructible qui revient à maintenir non constructibles les zones de rétention naturelle en amont et aval du bourg empêchant ainsi que des terrains constructibles ne viennent grever ces espaces.

2. Présentation des zones et modifications des limites apportées par le PLU

2.1. Modifications apportées au zonage du POS :

- La zone UA est maintenue, mais correspond précisément au centre ancien.
- La zone UB est maintenue mais étendue à toutes les zones urbanisées qui ceinturent le centre ancien.

Les secteurs UBd (risque de submersion) disparaissent au profit de la zone UB car ce sont des arrières de parcelles, des jardins parfois remblayés qui ne sont pas tous forcément reconnus inondables. Le secteur UBh est créé sur l'emplacement du site de l'hippodrome.

- Les zones UC, zone d'habitat collectif, de commerces et de services disparaît au profit de la zone UB car toutes occupations deviennent y sont autorisées,
- Les zones UD, zone d'habitat pavillonnaire disparaissent car il n'y a plus lieu de distinguer ce type de constructions qui sont autorisées partout.
- Les zones UY, zone d'activité industrielle et artisanale sont maintenues.

Un secteur UYx est créé interdisant l'hôtellerie non compatible avec les activités présentes.

- Les zones NA deviennent des zones AU pour celles qui n'ont pas été urbanisées.
- Le secteur NAa, secteur à usage d'habitation disparaît car, par principe, les zones AU sont destinées à l'habitat.

Un secteur 1AUa est créé spécialement pour la mise en place de la PVR à la hauteur de 100% pour le pétitionnaire. Un secteur 1AU est créé spécialement pour une zone qui interdit tout niveau (semi)enterré.

- Le secteur NAY, secteur à usage d'activité est maintenu sous forme AUY mais délocalisé plus à l'Est.
- Les zones NB, zone insuffisamment équipées pouvant accueillir de l'habitat sont supprimées inexistantes dans les PLU. Elles sont reprises par des zones U ou AU.
- Les zones NC deviennent A.

Le secteur NCd inondable est maintenu sous la forme Ai.

Le secteur NCj, secteur de jardins et de vergers est maintenu, mais devient Nj permettant certaines constructions.

- les zones ND passent en N.

Les secteurs NDa à vocation de sports et loisirs disparaissent au profit de la zone N car il n'y a plus de projet de ce type prévu. Le secteur NDa sur l'hippodrome devient secteur UBh plus propice à son activité.

Le secteur NDi est maintenu et devient Ni. Le secteur Ne est créé autour des étangs permettant les activités de loisirs.

2.2. Tableau des surfaces

Zones	PLU révisé
Zone UA	19,2
Zone UB	96,6
Secteur UBa	2,45
Secteur UBh	23,7
Zone UY	2,9
Secteur UYx	11,7
Zone 1AU	57,5
Secteur 1AUa	1
Secteur 1AUs	5,1
Zone 1AUT	31
Zone 1AUY	10,2
Zone 2AU (habitat)	19,5
Zone A	1387,95
Secteur Ai	4,6
Zone N	704,8
Secteur Ne	35,5
Secteur Nh	5,2
Secteur Ni	110
Secteur Nj	5,5
Secteur Np	244,6
TOTAL	2779

2.3. Présentation des zones urbaines et modifications apportées aux limites

2.3.1. Le centre ancien (zone UA)

La zone UA a été prévue non plus selon le type d'activités qu'elle accueille, mais selon une typologie caractéristique (alignement) et la qualité du bâti (du 18^{ème} à la Reconstruction).

Le périmètre de la zone s'adapter à l'ensemble du centre ancien de Montier-en-Der, parfois aux dépends de certaines parcelles anciennement classée en zone UB du POS et qui comportaient des constructions anciennes.

Ainsi la zone UA comprend la rue des Picards, rue de l'Hôpital, rue de l'Isle, place de la Courterie (typique avec son habitat en bois donnant sur les potagers), place Auguste Lebon aux pieds du Palais Scolaire, le secteur des Haras Nationaux et de l'Eglise, la rue Audiffred (architecture datant de la Reconstruction) et la partie haute et Est de la rue des Ponts qui concentre le bâti datant de fin 19^{ème} début 20^{ème} siècle (pierre taillée, brique, fonte...).

2.3.2. La zone résidentielle récente (zone UB)

La zone UB regroupe tous les terrains équipés et desservis et qui sont directement constructibles. Cette zone reprend les anciennes zones UC (constructions collectives, services) et UD (habitat pavillonnaire diffus) qui n'ont plus lieu d'être puisque les constructions qu'elles autorisent le sont de manière générale dans la zone UB du PLU.

La zone UB regroupe les rues et secteurs suivants (d'Ouest en Est) :

- Avenue de Champagne, la zone commence au niveau de la maison de retraite et ses nouveaux bâtiments. Le découpage de la limite s'est adapté aux constructions agricoles voisines en essayant, le plus possible, de tenir compte des périmètres de réciprocité. Pour mémoire, certains bâtiments agricoles sont s'ajouter à l'exploitation pré-existante alors que la maison de retraite était déjà construite.
- Tous les terrains présents de part et d'autre de l'Avenue de Champagne sont classés en zone UB sur une profondeur variable établie selon les découpages parcellaires. Néanmoins, une bande N est conservée jusqu'à la rivière pour éviter les constructions sur ces terrains humides à inondables. Le collège et ses équipements (anciennement en UC) sont intégrés à la zone UB.
- La Côte Bardin est une zone d'habitat pavillonnaire qui est intégrée à la zone UB jusqu'à la rue de Lorraine (direction Saint-Dizier). Ses limites avec la zone AU sont fonction des réseaux existants.
- Avenue de Lorraine, la zone UB englobe tous les terrains bâtis de part et d'autre de la voie et cela jusqu'à la station-service en sortie de la ville. Sur la partie Ouest de la rue, la profondeur de la zone UB sur les terrains est volontairement limitée à 50m environ pour éviter les constructions en double rideau.
- Le Clos Bailly (anciennement UC) qui concentre les bâtiments collectifs ainsi que le cimetière sont inclus à la zone UB car totalement urbanisés.
- Au sud du centre ville, la partie basse de la rue des Ponts est maintenue en zone UB comme elle l'était dans le POS. Il en est de même pour les secteurs bâtis situés à l'arrière de la rue des Ponts, entre la zone UA et la zone UY industrielle.
- A l'Est du centre ancien (UA), la zone UB intègre une vaste zone d'extension de la ville de Montier-en-Der qui s'étend de l'hôpital jusque la Varnière : extrémité de la rue Audiffred, avenue d'Alsace, rue du Professeur Bouchard, rue P. Percheron. La nouvelle zone UB n'a presque pas été étendue par rapport au POS. Simplement, elle intègre les zones UC et UD qui n'existent plus ainsi que la zone NAa disparue puisqu'elle a été urbanisée.
- Au niveau de la Varnière (extrême Est), la zone UD disparaît au profit de la zone UB. Les constructions précédemment situées en zone NC (agricole) qui se trouvent au-delà de l'intersection entre le CD173 et le CD4, sont intégrées à la zone UB car leur activité agricole tend à disparaître au profit de l'habitat.
- Au Sud du village, la zone NB du Champ Châtré disparaît au profit de la zone UB car elle desservie par les réseaux.

Les Ecarts :

La Bouverie :

Une zone UB est définie autour des habitations qui se trouvaient fortement pénalisées par le classement en zone NC du POS.

L'hippodrome :

Le site et ses constructions ont été identifiés par un secteur réservé à l'activité de l'hippodrome. Le secteur UBh correspond aux limites parcellaires.

L'écart situé le long de la RD 384 :

Une zone UB a été créée sur le site du restaurant et d'un pépiniériste afin de permettre de conforter leurs activités. Elle reprend les limites parcellaires existantes.

2.3.3. Les zones d'activités (zones UY)

La zone UY correspond aux terrains affectés à l'accueil des activités économiques (industrie, artisanat, commerces, services...). Les 2 zones présentes dans le POS sont conservées moyennant quelques légères réductions de leurs surfaces.

Le périmètre de l'ancienne zone UY dite « le Champ Châtré » est conservé hormis 6 parcelles rue Thibaut qui réintègrent la zone UB. Sa dénomination devient UYx simplement car elle interdit l'hôtellerie.

Le principe d'une zone UY de la Varnière est maintenu, mais le périmètre est réduit. La parcelle correspondant à l'emplacement de l'ancienne voie de chemin de fer est sortie de la zone UY et intégrée à la nouvelle zone 1AUU car non équipée.

Les parcelles situées le long de la RD173 sont intégrées à la zone UB car dissociées de l'entreprise qui, seule, reste en UY.

Une zone UY est créée à la Bouverie pour permettre le maintien et le développement d'une entreprise artisanale qui cherche à s'étendre.

2.4. Les zones d'urbanisation future

2.4.1. Les nouvelles zones résidentielles (1AU)

Dans l'ancien POS, on comptait 3 types de zones urbaines :

- Les zones NAa étaient réservées à des zones d'urbanisation future organisée.
- La zone NA était réservée à de l'habitat futur.

Dans le PLU, il n'y a plus de distinction entre ce type d'occupation puisque les zones AU sont toutes destinées à de l'habitat futur faisant l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Dans le PLU, 4 zones 1AU, (à urbaniser) à vocation d'habitat, ont été définies. Certaines d'entre elles reprennent des NA(a) présentes dans l'ancien POS.

« La Côte Bardin » (31 hectares) :

Cette vaste zone reprend en intégralité les zones NA et NAa du POS situées au lieu-dit « La Côte Bardin » et « Le Poirier Maillard ».

Néanmoins, son périmètre est étendu aux terrains qui la bordent au Nord aux lieux-dits « La Grande Ouche » et « Le Haut des Vignes ». L'ensemble permet d'offrir une zone vaste, mais homogène et bien exposée qui pourra faire l'objet d'un phasage.

« la Tuilerie » (10,7 hectares) :

Cette zone, qui se trouve en entrée Nord de Montier-en-Der le long de la RD 384 classée voie à grande circulation, n'existait pas dans l'ancien POS.

Tout comme « la Côte Bardin », elle permet d'offrir une zone vaste, mais homogène, bien exposée et facilement accessible.

« Les Vergers » (2,2 hectares) :

Cette zone se trouve en limite du centre ville « coincée » entre une zone de jardins et la zone bâtie UA. Elle permettra, entre autre, le maintien et le développement des activités (agricoles ou non) des haras nationaux qui sont voisins.

« La Grande Inglée Sud » (13,45 hectares)

Cette zone se trouve en entrée Est de Montier-en-Der dans le prolongement de la Grande Inglée qui a fait l'objet d'une urbanisation récente. Située dans le 3^{ème} et dernier secteur facilement urbanisable de la ville de Montier-en-Der, elle s'inscrit dans la continuité du programme de construction réalisé dans la zone UB voisine et qui se trouve maintenant remplie. Elle pourrait, en outre, faire le pendant avec la zone 1AUy voisine en accueillant des activités du type hôtellerie, services...

Le secteur 1AU : route de Ceffonds (5 hectares)

Ce secteur se trouve au sud de Montier-en-Der à la limite avec la commune de Ceffonds.

On y accède par le CD 173.

Il n'existait qu'en partie dans le POS. Son principe est repris et étendu jusqu'en limite du limite du Ceffondet, moyennant des aménagements du terrain d'assiette.

4 Secteurs 1AUa

Rue du Père Bouillevaux, « Derrière de l'Abattoir », rue de la Varnière.

Ces secteurs n'existaient pas dans le POS, il s'agissait essentiellement de 3 zones NC et d'une zone NAa pour la dernière. Ces secteurs ont été créés car les réseaux ont été, depuis la fin du POS, étendus en leur direction, mais il reste quelques aménagements à réaliser pour lesquels la PVR a été instaurée à l'entière charge des propriétaires.

2.4.2. La nouvelle zone économique (zone 1AUy)

L'ancienne NAY prévue au lieu-dit la Grande-Inglée Sud dans le POS est délocalisée plus à l'Est au lieu-dit le Fosseret. Cette localisation est en relation avec le projet de déviation.

2.4.3. Les nouvelles zones touristiques (zone 1AUT)

Ces 2 zones qui n'existaient pas dans le POS ont été créées spécifiquement pour permettre les activités touristiques et de loisirs sur la commune de Montier-en-Der qui cherche à développer ce secteur.

La première zone se situe en entrée Nord de la ville à proximité immédiate de la future déviation et de son échangeur. Destinée, en particulier à recevoir les voyageurs en transit, elle pourrait aussi accueillir une halte pour campings-cars. D'où sa localisation le long de la RD 384 qui un axe majeur de transit.

La seconde zone se trouve sur le site de la ferme de Maurupt située non loin de la première zone 1AUT et du restaurant situé le long de la route départementale.

2.4.4. Les nouvelles zones touristiques (zone 2AU)

Il existe 1 zone 2AU au lieu dit « Le Bois des Moines ».

D'une surface totale d'environ 19,5 hectares, elle n'existait pas dans l'ancien POS.

Définie dans la continuité de la zone 1AU de « la Côte Bardin », elle sert de réserve foncière à vocation d'activité d'habitat

Elles seront ouvertes à l'urbanisation dès que les zones 1AU auront été urbanisées ou si la vente des terrains ne peut se faire.

2.5. Les zones agricoles (zone A - anciennement NC)

Dans l'ancien POS, la zone comprenait un secteur NCd soumis à des risques d'inondation. Ce principe est repris par le biais du secteur Ai.

Les zones agricoles sont en grande parties conservées. Les « Malots » situés en entrée Ouest de la ville ont gardé leur classement en zone agricole afin de préserver leur activité. Le secteur NCd est conservé sous la forme d'un secteur Ai.

Les modifications apportées concernent des zones situées à proximité des zones urbanisées ou urbanisables.

Ainsi, la zone NC située « Derrière de l'Abattoir » est supprimée au profit de la zone 1AUa pour les terrains les plus accessibles et en Nj pour le reste.

La zone NC à la Varnière disparaît au profit de la zone UB car il y a de moins en moins d'activité agricole qui va à terme se trouver enclavée par des tiers non agricoles et par la déviation. Une petite partie est intégrée au secteur Ni car occupée par un pièce d'eau.

La zone NC au lieu-dit « le Fossieret » devient la nouvelle zone 1AUy à vocation d'activité.

Enfin, la zone NC au lieu-dit « la Tuilerie » devient zone 1AU à vocation d'habitat.

Sur le reste du territoire la zone agricole conserve les mêmes limites que dans le POS sauf dans le Nord du territoire où elle a été agrandie aux dépens de la zone ND et autour de la ferme des Aulnes où elle a été très légèrement réduite au profit d'un secteur Nh permettant le maintien de l'activité agricole, mais aussi sa conversion.

2.6. Les zones naturelles et forestières (zone N - anciennement ND)

Dans l'ancien POS, la zone comprenait un secteur NDa à vocation de loisirs qui a été supprimé car inadapté et un secteur NDd soumis aux risques d'inondation qui est en majeure partie conservé.

Tout comme les zones agricoles, les zones naturelles ont peu évoluées dans leurs surfaces.

Les modifications apportées portent essentiellement sur la définition de secteurs N et quelques transformations notoires à proximité des zones urbanisées ou urbanisables.

Ainsi, la zone naturelle est réduite dans sa limite Nord de la zone urbanisée. Les zones 1AU de « La Grande Ouches » et du « Haut des Vignes » et la zone 2AU sont créées aux dépens de la zone N.

Le secteur NDa destiné en particulier à hippodrome est transformé en secteur UBh plus approprié.

Le reste du secteur NDa devient une zone N plus restrictive car inconstructible.

Enfin, le secteur NDa, avenue d'Alsace devient une zone N plus restrictive car inconstructible.

Le secteur Ni en partie Nord et Est de la ville est maintenu.

Sur le reste du territoire la zone naturelle conserve les mêmes limites que dans le POS sauf dans le Nord du territoire où elle a été réduite au profit de la zone agricole A.

Dans le PLU, la zone N se « diversifie » : des secteurs Nj sont créés dans l'enveloppe urbaine pour protéger les jardins, les secteurs Ne sont créés autour des étangs pour permettre les activités de loisirs et de pêche, le secteur Np strictement inconstructible est destiné à protéger la ZNIEFF.

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

3.1. Les zones urbaines du PLU

3.1.1. LA ZONE UA

Analyse par rapport à l'ancien document

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Sont toujours autorisées les constructions qui ne créent ou n'aggravent pas les nuisances incompatibles avec la zone d'habitat.

Tous les types d'ICPE étaient autorisés moyennant pour celles à autorisation des conditions. Ce n'est plus le cas, toutes les ICPE soumises à autorisation sont désormais interdites. Et celles à déclaration deviennent autorisées sous condition.

L'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels ou dépôts existants n'est plus soumis à condition, néanmoins le PLU interdit toute nouvelle installation industrielle pour limiter les risques.

Les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'infrastructure deviennent librement autorisés.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits.

Article 3 : accès et voirie.

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus et complétés dans le PLU.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau sont maintenus.

Le chapitre assainissement ne traite plus des eaux industrielles pour les nouvelles constructions de ce type car elles sont devenues interdites.

L'allusion au rejet dans les fossés est supprimée car le réseau d'assainissement équipe toute la zone UA.

Le reste est repris et complété dans le PLU.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise.

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

Hormis le point concernant les ouvrages techniques, l'ensemble de la rédaction de l'article a été revu dans un souci d'en simplifier la lecture et l'application.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Jugé trop compliqué à appliquer, l'ensemble de l'article a été revu dans un souci d'en simplifier la lecture et l'application.

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

Cet article imposait une distance de 4m entre les constructions, cette disposition a été assouplie et réduite à 3m.

Article 9 : emprise au sol

Cet article imposait différentes emprises. Trop contraignant pour le centre ancien où le bâti est très hétérogène, il n'est plus réglementé.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Hormis le point concernant la reconstruction après sinistre, l'ensemble de la rédaction de l'article a été revu dans un souci d'en simplifier la lecture et l'application.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Article 12 : stationnement

Le règlement du POS est en partie repris sauf l'obligation de 25m² minimum.

Le PLU impose désormais que le nombre de place soit établi au cas par cas et en fonction du projet sauf pour les logements sociaux.

Article 13 : espaces libres et plantations

N'est plus réglementé car le centre ancien est à dominante minérale, planter n'est donc pas obligatoire.

Article 14 : COS

Cet article imposait différents COS selon le type de constructions. Trop contraignant, il n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

Analyse par rapport au nouveau document

ZONE UA DU PLU

Caractère de la zone :

C'est le noyau historique de Montier-en-Der qui offre une morphologie et une architecture caractéristiques (tissu dense / habitations mitoyennes / implantation à l'alignement).

La zone, à vocation résidentielle, peut accueillir des services, des activités commerciales, des artisans... compatibles avec son caractère résidentiel.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone UA autorise les commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie et la restauration, les artisans et les ICPE soumises à déclaration puisqu'il en existe déjà. Cette mixité est maintenue à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de

nuisances telles que trépidations, odeurs, bruits... et que l'activité soit compatible avec le caractère premier de la zone : l'habitat.

Par contre les constructions et installations agricoles sont interdites sauf si elles sont liées à aux Haras Nationaux dont l'activité doit être maintenue.

Sont aussi interdits car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries et les ICPE soumises à autorisation, (à cause des nuisances et des risques), les dancings et discothèques (à cause du bruit), les dépôts d'hydrocarbures et de matières dangereuses (à cause des risques, en particulier d'incendie), les dépôts en tous genres, les parcs d'attractions supérieurs à 3 mois, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières, le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes et tout ce qui est lié au camping et caravanage, les HLL... qui n'ont pas de place en zone U.

Article 3 : accès et voirie

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, 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).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent 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.

Par sécurité, l'accès privatif minimal est fixé à 4m.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. 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).

Ainsi, les voies nouvelles devront avoir au minimum 6m d'emprise par référence aux gabarits routiers. De même, le cheminement piéton doit être assuré afin d'en assurer la sécurité.

Enfin, les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules qui ne doivent pas avoir à manœuvrer dans des espaces en cul-de-sac.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (blanchisserie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé.

Les eaux issues des activités ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

D'autre part, les constructions nouvelles, pour ne pas surcharger les réseaux ou inonder la rue, devront traiter les eaux de pluie sur la parcelle ou à défaut les renvoyer dans le réseau d'eau pluviales.

Les rejets dans le réseau d'assainissement sont strictement interdits car le traitement des eaux usées n'est pas adapté aux eaux pluviales.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être dissimulés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car le centre ancien présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui concourent à son identité et qui doivent être préservés en tant que tels.

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

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Le but étant de respecter la typologie du village ancien aux reculs variables.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Cette réglementation ne concerne 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

Pour des raisons pratiques (évolution des véhicules, éclairage des pièces...), une distance minimale de 3m est imposée entre les constructions d'un même terrain.

Article 9 : emprise au sol

Dans la zone UA qui représente le noyau le plus ancien et le plus dense du village, l'emprise au sol ne sont pas réglementée. Cette partie du village présente un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant qui sert de référence facile d'application.

De manière générale et par référence aux gabarits existants, la hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 10m à l'égout de la toiture.

Dans le cas particulier d'une construction qui prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (mitoyenneté) sa hauteur (mesurée à l'égout) doit être comprise entre celles des bâtiments voisins ; toujours dans le but d'intégrer au mieux la nouvelle construction en respectant l'existant.

L'extension ou la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions qui échappent à ces règles est autorisée pour ne pas bloquer leurs propriétaires. Il en est de même pour les édifices revêtant un caractère monumental (église et châteaux).

Article 11 : aspect extérieur

L'article UA 11 garantit la bonne insertion architecturale des futures constructions. Il contient des spécifications génériques réglementant l'aspect des façades et favorisant l'insertion des constructions dans le paysage urbain existant (et la production d'une architecture simple s'appuyant sur les grandes caractéristiques du patrimoine bâti local).

Le permis peut être refusé les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

Afin d'être guidé et conseillé en amont de la phase de travaux, les particuliers pourront se référer aux fiches-conseil délivrées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

❶ constructions à usage d'habitation (existantes ou neuves)

Le bâti le plus représentatif a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1,7° pour permettre son maintien en interdisant leur démolition.

Les modifications des volumes sont à priori interdites sur les constructions d'intérêt architectural sauf cas particulier. Pour les autres constructions elles sont acceptées plus facilement à condition préserver la composition existante (alignement, proportions des ouvertures...) pour ne pas défigurer la construction.

Le bâti ancien devra être préservé jusque dans son entretien.

Matériaux

Afin de préserver l'architecture traditionnelle, plusieurs prescriptions concernent l'entretien des matériaux de construction. De manière générale, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nus pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage). Pour les mêmes raisons, les imitations sont interdites.

La brique destinée à rester apparente (construction ou décor) ne sera pas peinte pour des raisons esthétiques et technique (matériau qui doit respirer). Pour les bâtiments identifiés au titre du L. 123-1,7° les éléments en brique et leurs motifs seront conservés (en fonction de leur état) et/ou restaurés avec des briques identiques aux originales pour ne pas dénaturer la construction originelle.

Il en est de même pour les pierres meulières et les pierres de tailles. Destinées à rester apparentes, elles ne pourront être enduites ; en particulier pour un soucis de conservation du matériau.

Par opposition, les moellons c'est-à-dire pierres brutes de construction pourront être enduites ou non selon leur état (aspect esthétique et caractère gélique).

Enfin les éléments de bois pourront être laissés apparents ou recouverts selon le type de construction qui, localement, présente des exemples habillés ou non planches/clins de bois. En aucun cas, les murs ne seront enduits ou crépis au risque faire pourrir le bois.

Pour des raisons esthétiques les éléments de décor ou de modénature seront conservés.

Couverture

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile de terre cuite sous différentes formes ou l'ardoise. Sont également tolérés, les éléments métalliques en tant qu'accessoire de toiture. Les autres matériaux sont interdits.

Seules les vérandas pourront être couvertes avec d'autres matériaux, polycarbonate par exemple ce qui se fait le plus souvent.

Les pentes de toits seront calquées sur l'existant et donc comprises entre 25° et 40° ; en effet, l'ensemble du bâti ancien présente des pentes moyennes.

Les vérandas, les dépendances et les annexes peuvent déroger, néanmoins les toits-terrasses sont interdits. Les toitures en ardoise peuvent avoir des pentes plus forte pour des raisons de mise en œuvre du matériau.

Baies, lucarnes, panneaux solaires...

En matière de percements (baies, lucarnes, châssis de toit...) et dans le cas d'intervention(s) sur du bâti ancien existant, il s'agit de préserver le plus possible l'architecture traditionnelle. Pour se faire, les percements doivent respecter l'esprit de la composition de la façade et les proportions existantes. Pour les mêmes raisons, les lucarnes existantes seront maintenues et les créations devront s'inspirer de l'existant donné en exemple.

Les châssis de toits seront, pour des raisons esthétiques, axés par rapport aux baies.

Les panneaux solaires devront être encastrés dans la toiture et respecter la pente du toit pour des raisons esthétiques et d'intégration visuelle.

Menuiseries

Les briques de verre (côté rue) et l'aluminium teinte naturelle (=argent) sont interdits car inesthétiques.

Côté rue (le plus visible) les volets roulants sont autorisés si le coffre n'est pas apparent (question esthétique). Cela permet de préserver le bâti ancien et parfaire leur dissimulation.

Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 1,8 mètre.

Elles devront reprendre les modèles présents dans la zone (hauteur et matériaux) : un muret surmonté d'une grille métallique ou bois (d'une hauteur maximale de 1,80m) soit d'une grille métallique, soit d'un mur plein.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) ou en PVC sont interdites sur rue.

Les façades commerciales doivent respecter la structure du bâtiment voire son ordonnancement pour préserver son esthétique.

② les autres constructions

Pour éviter les effets de masse disgracieux, les façades aveugles et unies donnant sur la rue principale sont interdites.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, le traitement des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, il est interdit de laisser apparent et bruts des matériaux destinés à être recouverts. Pour les mêmes raisons, les couleurs violentes ou discordantes sont à proscrire.

Les vitrines doivent respecter la structure du bâtiment voire son ordonnancement pour préserver son esthétique.

Par référence à l'existant, les couvertures seront réalisées en tuile ou imitation de couleur terre cuite.

Les enseignes devront être discrètes (implantation, taille, éclairage) pour s'intégrer le mieux possible au tissu bâti.

Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 1,8 mètre.

Elles devront reprendre les modèles présents dans la zone (hauteur et matériaux) : un muret surmonté d'une grille métallique ou bois (d'une hauteur maximale de 1,80m) soit d'une grille métallique.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) ou en PVC sont interdites sur rue.

Pour limiter l'effet de masse et le cloisonnement, les clôtures en limite séparative sont limitées à 2m de hauteur.

Article 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 sauf aménagements prévus à cet effet.

Au minimum, une place de stationnement est exigée pour tenir compte des usages actuels.

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L.421.3 du CU.

Article 13 : espaces libres et plantations

Ne sont pas réglementés dans la mesure où le centre ancien très minéral doit conserver cette particularité et qu'il n'y a guère de place pour d'éventuels espaces « publics ».

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

3.1.2. LA ZONE UB

Analyse par rapport à l'ancien document

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Sont toujours autorisées les constructions qui ne créent ou n'aggravent pas les nuisances incompatibles avec la zone d'habitat.

Tous les types d'ICPE étaient autorisés moyennant pour celles à autorisation des conditions. Ce n'est plus le cas, toutes les ICPE soumises à autorisation sont désormais interdites. Et celles à déclaration deviennent autorisées sous condition.

L'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels ou dépôts existants n'est plus soumis à condition, néanmoins le PLU interdit toute nouvelle installation industrielle pour limiter les risques.

Les constructions nécessaires aux équipements publics ou d'infrastructure deviennent librement autorisées.

Les lotissements à usage d'activités ne sont plus interdits sauf si activités nuisibles ou à vocation industrielle

La réglementation concernant UBd n'est pas reprise car le secteur n'existe plus.

Article 3 : accès et voirie.

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus et complétés dans le PLU.

Article 4 : desserte par les réseaux.

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau sont maintenus.

Le chapitre assainissement ne traite plus des eaux industrielles pour les nouvelles constructions de ce type car elles sont devenues interdites.

L'allusion au rejet dans les fossés est supprimée car le réseau d'assainissement équipe toute la zone UA.

Le reste est repris et complété dans le PLU.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise.

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

Seules les normes d'implantation des paragraphes 6.1 et 6.2 sont reprises.

Pour le reste, l'ensemble de la rédaction de l'article a été revu dans un souci d'en simplifier la lecture et l'application.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'ensemble des prescriptions sont conservées sauf le rapport H/2 qui jugé contraignant.

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

Cet article imposait une distance de 4m entre les constructions, cette disposition a été assouplie et réduite à 3m.

Article 9 : emprise au sol

Cet article imposait différentes emprises. L'ensemble a été unifié à 70% quelles que soient les constructions afin de créer un tissu homogène. De plus, 100% d'emprise n'est pas admissible en

particulier pour des entreprises qui doivent prévoir du stationnement, en particulier.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Hormis le point concernant la reconstruction après sinistre, l'ensemble de la rédaction de l'article a été revu dans un souci d'en simplifier la lecture et l'application.

L'ensemble des prescriptions a été revu et la hauteur maximale revue à la hausse pour permettre les petits collectifs (compte tenu de la suppression de la zone UC qui est fondue en UB).

La réglementation concernant UBd n'est pas reprise car le secteur n'existe plus.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour.

Article 12 : stationnement

L'ensemble des prescriptions souvent contraignantes et peu adaptées ont été assouplies.

Article 13 : espaces libres et plantations

Jugée trop souple, la réglementation a fait plus précise dans le PLU afin d'identifier un seuil de construction au-delà duquel l'aménagement paysager est obligatoire.

Article 14 : COS

Cet article imposait différents COS selon le type de constructions. Trop contraignant, il n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

Analyse par rapport au nouveau document

ZONE UB DU PLU

Caractère de la zone :

La zone UB est une zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie du centre ancien du village. Cette zone correspond aux secteurs de développement récent (habitat individuel et collectifs) ainsi qu'aux terrains viabilisés offrant des possibilités de constructions au coup par coup.

La zone accueille également des équipements du type collège, hôpital... les activités commerciales, artisanales et des services compatibles avec l'habitat.

Il existe un secteur UBa lié aux équipements sportifs et un secteur UBh lié à l'hippodrome et à ses équipements.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone UB interdit car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries, les constructions agricoles (sauf UBh) et les ICPE soumises à autorisation, (à cause des nuisances et des risques), les dancings et discothèques (à cause du bruit), les dépôts d'hydrocarbures et de matières dangereuses (à cause des risques, en particulier d'incendie), les dépôts en tous genres, les parcs d'attractions supérieurs à 3 mois, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières, les

étangs, les forages et prises d'eau autonome (car tous doivent se connecter au réseau pour un meilleur suivi des consommations), le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes et tout ce qui est lié au camping et caravanage, les HLL... qui n'ont pas de place en zone UB.

La zone UB autorise les commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie et la restauration. Sont autorisées les constructions à usage artisanal, l'extension ou la reconstruction suite à un sinistre des existantes, de même que les ICPE soumises à déclaration car il en existe déjà. Cette mixité est maintenue à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances telles que trépidations, odeurs, bruits... et que l'activité soit compatible avec le caractère premier de la zone : l'habitat.

La réouverture d'une activité suite à un sinistre est autorisée pour ne pas la pénaliser et maintenir le tissu économique.

Le secteur UBa est exclusivement réservé à l'activité de sport et loisir car il reprend le site du stade. De ce fait, il n'autorise que les constructions et installations nécessaires à ces activités.

Le secteur UBh est exclusivement réservé à l'activité de l'hippodrome dont il reprend le site. De ce fait, il n'autorise que les constructions et installations nécessaires à ces activités.

Article 3 : accès et voirie.

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, 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).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent 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.

Par sécurité, l'accès privatif minimal est fixé à 4m.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. 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).

Ainsi, les voies nouvelles devront avoir au minimum 6m d'emprise par référence aux gabarits routiers. De même, le cheminement piéton doit être assuré afin d'en assurer la sécurité.

Enfin, les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules qui ne doivent pas avoir à manœuvrer dans des espaces en cul-de-sac.

Article 4 : desserte par les réseaux.

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau (blanchisserie par exemple), ces dernières devront, pour être admises, prévoir un dispositif technique d'alimentation afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. Il devra être joint au permis pour s'assurer qu'il est en concordance avec le schéma d'assainissement.

Les eaux issues des activités ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

D'autre part, les constructions nouvelles, pour ne pas surcharger les réseaux ou inonder la rue, devront traiter les eaux de pluie sur la parcelle ou à défaut les renvoyer dans le réseau d'eau pluviales.

Les rejets dans le réseau d'assainissement sont strictement interdits car le traitement des eaux usées n'est pas adapté aux eaux pluviales.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être dissimulés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car ce secteur en limite du centre ancien présente un parcellaire très varié offrant des surfaces très diverses, cette disposition est reprise par le PLU qui permet tous les cas de figures synonymes de mixité urbaine.

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

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Le but étant de respecter la typologie de cette zone qui offre des reculs variables.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Cette réglementation ne concerne 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

Pour des raisons pratiques (évolution des véhicules, éclairage des pièces...) et de promiscuité, une distance minimale de 3m est imposée entre les habitations qui se trouveraient sur un même un

même terrain.

Article 9 : emprise au sol

Une emprise maximale de 70% a été fixée, pour respecter la typologie aérée qui s'oppose à celle du noyau ancien.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant qui sert de référence facile d'application.

De manière générale et par référence aux gabarits existants, la hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 10m à l'égout de la toiture.

Dans le cas particulier d'une construction qui prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (mitoyenneté) sa hauteur (mesurée à l'égout) doit être comprise entre celles des bâtiments voisins ; toujours dans le but d'intégrer au mieux la nouvelle construction en respectant l'existant.

Les édifices publics peuvent déroger à la règle compte tenu de leur gabarit « hors norme ».

L'extension ou la reconstruction à l'identique après sinistre des constructions qui échappent à ces règles est autorisée pour ne pas bloquer leurs propriétaires. Il en est de même pour les édifices revêtant un caractère monumental (église et châteaux).

Article 11 : aspect extérieur

L'article 11 garantit la bonne insertion architecturale des futures constructions.

Le permis peut être refusé les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

Afin d'être guidé et conseillé en amont de la phase de travaux, les particuliers pourront se référer aux fiches-conseil délivrées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

❶ constructions à usage d'habitation (existantes ou neuves)

Le bâti le plus représentatif a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1,7° pour permettre son maintien en interdisant leur démolition.

Les modifications des volumes sont à priori interdites sur les constructions d'intérêt architectural sauf cas particulier.

Matériaux

Afin de préserver l'architecture traditionnelle, plusieurs prescriptions concernent l'entretien des matériaux de construction. De manière générale, les matériaux destinés à être recouverts ne pourront rester à nus pour des raisons techniques (protection des murs) et esthétiques (difficile intégration des matériaux bruts dans le paysage).

Pour le bâti ancien :

La brique destinée à rester apparente (construction ou décor) ne sera pas peinte pour des raisons esthétiques et technique (matériau qui doit respirer). Pour les bâtiments identifiés au titre du L. 123-1,7° les éléments en brique et leurs motifs seront conservés (en fonction de leur état) et/ou restaurés avec des briques identiques aux originales pour ne pas dénaturer la construction originelle.

Il en est de même pour les pierres meulières et les pierres de tailles. Destinées à rester apparentes, elles ne pourront être enduites ; en particulier pour un souci de conservation du matériau.

Par opposition, les moellons c'est-à-dire pierres brutes de construction pourront être enduites ou non selon leur état (aspect esthétique et caractère gélique).

Enfin les éléments de bois pourront être laissés apparents ou recouverts selon le type de construction qui, localement, présente des exemples habillés ou non planches/clins de bois. En aucun cas, les murs ne seront enduits ou crépis au risque faire pourrir le bois.

Pour des raisons esthétiques les éléments de décor ou de modénature seront conservés.

Couverture

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile de terre cuite sous différentes formes ou l'ardoise. Sont également tolérés, les éléments métalliques en tant qu'accessoire de toiture. Les autres matériaux sont interdits.

Seules les vérandas pourront être couvertes avec d'autres matériaux, polycarbonate par exemple ce qui se fait le plus souvent.

Les pentes de toits seront calquées sur l'existant et donc comprises entre 25° et 40° ; en effet, l'ensemble du bâti ancien présente des pentes moyennes. Seule l'ardoise peut avoir des pentes plus fortes pour des raisons de mise en œuvre.

Les dépendances et les annexes peuvent déroger si inférieurs à 30m² pour des raisons pratiques.

Baies, lucarnes, panneaux solaires...

Les châssis de toits seront, pour des raisons esthétiques, encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires devront être, si possible (techniquement) encastrés dans la toiture et respecter la pente du toit pour des raisons esthétiques et d'intégration visuelle.

Menuiseries

Les briques de verre (côté rue) et l'aluminium teinte naturelle (=argent) sont interdits car inesthétiques.

Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 1,8 mètre.

Elles devront reprendre les modèles présents dans la zone (hauteur et matériaux) : un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie (d'une hauteur maximale de 1,80m) soit d'une grille métallique.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) ou en PVC sont interdites sur rue.

② les autres constructions

Pour atténuer l'impact visuel depuis la rue principale, les constructions agricoles, artisanales et les hangars, qui sous-entendent des volumes importants, ne pourront être réalisés entièrement en bardage pour éviter un effet de masse inesthétique. Donc 2 matériaux sont demandés : maçonnerie + bardage.

Pour éviter les effets de masse disgracieux, les façades aveugles et unies donnant sur la rue principale sont interdites.

Les toitures doivent s'inspirer de ce qui se fait pour l'habitat : tuile ou aspect tuile.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, le traitement des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, il est interdit de laisser apparent et bruts des matériaux destinés à être recouverts. Pour les mêmes raisons, les couleurs violentes ou discordantes sont à proscrire.

Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 2,5 mètres pour des raisons de sécurité indispensable.

Elles devront reprendre les modèles présents dans la zone (hauteur et matériaux) : un muret surmonté d'un dispositif d'un dispositif à claire-voie, soit un grillage doublé ou non de haies vives.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) ou en PVC sont interdites sur rue.

Les enseignes devront être discrètes (implantation, taille, éclairage) pour s'intégrer le mieux possible au tissu bâti.

Article 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 sauf aménagements prévus à cet effet.

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L.421.3 du CU.

Article 13 : espaces libres et plantations

Pour améliorer le cadre de vie interne aux zones d'habitat, les groupes d'habitation ou opérations d'aménagement de plus de 5000m² (difficilement applicable pour les surfaces inférieures qui correspondent à 2 ou 3 lots) doivent réserver 10% aux espaces verts.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé car les villages présentent un bâti et un parcellaire très hétérogènes qui présentent tous les types d'occupation des parcelles ce qui concourt à leur identité et doit être préservé. Donc il est n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

3.1.3. LA ZONE UC

Analyse par rapport à l'ancien document

Le règlement de la zone UC est abandonné puisque la zone n'existe plus dans le PLU.

3.1.4. LA ZONE UD

Analyse par rapport à l'ancien document

Le règlement de la zone UD est abandonné puisque la zone n'existe plus dans le PLU.

3.1.5. LA ZONE UY

Analyse par rapport à l'ancien document

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Sont toujours autorisées les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux, de services, d'entrepôts, les ICPE.

Les dépôts de véhicules sont désormais interdits car inadaptés.

Les dispositions du paragraphe 1.3 sont conservées et développées pour l'habitat.

Article 3 : accès et voirie

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus mais complétés dans le PLU.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus mais, dans le PLU, complétés et adaptés aux activités industrielles.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise.

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

Le règlement est assoupli dans le PLU qui permet tous les cas de figures.

Le POS ne prenait pas en compte l'application du L. 111-1-4 ce qui est fait dans le PLU.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement est assoupli dans le PLU qui permet tous les cas de figures tant que les conditions de sécurité sont prises en compte en particulier lors de l'implantation en limite.

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

Cet article imposait une distance égale à H/2 avec un minimum de 8m entre les constructions.

La zone étant en partie bâtie, le PLU ne fixe plus de distance afin de ne pas gêner la création de nouvelles constructions.

Article 9 : emprise au sol

L'article n'était pas réglementé. Le PLU impose une emprise pour éviter une trop grande concentration de constructions et surtout pour imposer aux entreprises la place nécessaire aux futurs stationnements, espaces verts...

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La réglementation du POS n'est pas reprise et reste libre pour faciliter l'implantation d'entreprises variées.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi quelques prescriptions architecturales pour veiller à une meilleure intégration des constructions.

Article 12 : stationnement

La réglementation a été simplifiée pour moins de contraintes.

Article 13 : espaces libres et plantations

Par rapport à l'article du POS, jugé très succinct, cet article est plus pointu puisqu'il réglemente les espaces résiduels, les aires de stationnement et les aires de stockage.

Article 14 : COS

Le PLU reprend la même réglementation.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

Analyse par rapport au nouveau document

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

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

Un secteur UYx correspondant à un secteur où l'hôtellerie n'est pas admise car incompatible.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone UY interdit toutes les activités qui ne seraient pas destinées à un usage industriel, artisanal, commercial ou de service.

Sont donc interdits car non compatibles avec la vocation de la zone les constructions agricoles sauf activités de transformation (considérées plus comme activités industrielle qu'agricole), les parcs d'attraction, le dépôt de véhicules, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières, les étangs, le stationnement de caravanes, les HLL et tout ce qui est lié au camping et caravanage.

Le secteur UYx où un nombre plus important d'entreprises sont installées, les activités à usage d'hôtellerie sont interdites car leur présence peut limiter voire interdire la création ou l'extension des activités.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, mais soumises à condition. La zone industrielle qui reste une zone « à risque » compte tenu des activités qu'elle accueille, ne peut admettre un développement abusif en matière d'habitat. C'est pourquoi, ne sont admis que les logements destinés à la surveillance ou le gardiennage des entreprises. La désolidarisation entreprise-logement est interdite pour éviter l'arrivée d'un tiers.

Article 3 : accès et voirie.

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossables et satisfaire le passage des véhicules poids-lourds et des engins de secours (norme validée par les services de secours).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent 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 même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. 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) pour satisfaire le « flot » des véhicules. Par respect des normes routières, les voies nouvelles devront avoir 9m minimum d'emprise.

Enfin, les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules qui ne doivent pas avoir à manœuvrer dans des espaces en cul-de-sac.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique et les forages sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau qui dépasseraient les normes habituelles, ces dernières devront avoir l'accord des autorités afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Dans le cas particulier d'activités dont les effluents dépasseraient les capacités du réseau d'assainissement, ces dernières devront installer un système d'assainissement autonome pour ne pas surcharger le réseau public.

Les eaux produites par les activités professionnelles (commerciales, artisanales ou industrielles) doivent être évacuées au réseau public d'assainissement, sous réserve d'une compatibilité qualitative et quantitative avec les caractéristiques et capacités de collecte et du dispositif de traitement en place. La compatibilité qualitative peut être obtenue par prétraitement préalable des effluents. Dans le cas contraire, un système d'épuration individuel est obligatoire. Le déversement de ces eaux usées non traitées dans le réseau pluvial ainsi que dans les puits ou puits perdus est interdit.

D'autre part, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). C'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puitsard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Enfin, les réseaux secs (EDF, téléphone) doivent être dissimulés pour des raisons esthétiques.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car il est prévu que la zone puisse proposer tous les types de parcelles et de surfaces de terrains.

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

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Le but étant de respecter la typologie de cette zone qui offre des reculs variables.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet presque tous les cas de figures : en recul ou à l'alignement. Le recul imposé sera au minimum de 5 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Enfin, l'implantation en limite est autorisée à condition que des mesures de sécurité soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Cette réglementation ne concerne pas (pour des raisons essentiellement pratiques) 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

La zone étant en partie bâtie, le PLU ne fixe pas de distance afin de ne pas gêner la création de nouvelles constructions voire l'extension des existantes.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60% de la parcelle afin de laisser suffisamment de place aux voiries, espaces de retournement, espaces verts, système de recueillement des eaux de pluie et éventuellement système d'assainissement autonome.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

L'article n'est pas réglementé pour permettre à toutes les activités de s'implanter sans contraintes sachant que la hauteur peut devenir très facilement un facteur limitant en milieu industriel si des côtes sont imposées.

Article 11 : aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer au cadre existant et aux paysages.

Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

Afin de respecter le cadre urbain, des règles ont été définies pour la définition des aspects extérieurs : l'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (tels les parpaings, les tôles galvanisées brutes), tout comme les couleurs discordantes trop voyantes sont interdites car inesthétiques.

Pour un souci d'esthétique et d'harmonie, toutes les façades d'un bâtiment devront recevoir le même traitement.

Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 2,5 mètres pour des raisons de sécurité indispensable.

Dans un souci d'unité de traitement, il n'y a qu'un modèle : un grillage doublé ou non de haies vives.

Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité des usagers de la route et des véhicules sortant des emprises privées, les clôtures ne devront pas gêner la visibilité.

Les enseignes devront être discrètes (hauteur maximale de 3) pour s'intégrer le mieux possible au tissu bâti.

Enfin, pour éviter aux visiteurs égarés de tourner dans la zone, un plan masse informatif devra être installé.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit prendre en compte les différentes classes de véhicules (livraisons, services, visiteurs, employés...) et être adapté à chacune en étant assuré en dehors du domaine public.

Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article est réglementé afin de permettre une meilleure intégration des constructions et surtout l'aménagement d'un cadre urbain de qualité.

Une différenciation est apportée dans le traitement des espaces libres. Les aires de stationnement devront être traitées de façon plus ou moins importante pour offrir de la verdure.

Les aires de stockage, souvent inesthétiques (palettes, emballages, déchets...) devront être dissimulées le plus possible.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, l'emprise au sol suffit. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

3.2. Les zones d'urbanisation future

3.2.1. LA ZONE 1AU (anciennement zone NA et NAa)

Analyse par rapport à l'ancien document

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Sont toujours autorisées les constructions qui ne créent ou n'aggravent pas les nuisances incompatibles avec la zone d'habitat.

Tous les types d'ICPE étaient autorisés moyennant leur compatibilité à la zone NA et au secteur NAa. Ce n'est plus le cas, toutes les ICPE sont désormais interdites car inappropriées dans les zones d'habitat. La liste des occupations autorisées a été étendue aux bureaux et activités agricoles sous condition. Le PLU fait apparaître plus clairement une liste d'interdictions.

La réglementation concernant NAY n'est pas reprise en 1AU car le secteur est transformé en zone 1AUY dans le PLU disposant ainsi de sa propre réglementation.

Article 3 : accès et voirie

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus, mais pas forcément précis quant aux largeurs, ils seront complétés dans le PLU.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 4 pour l'alimentation en eau sont maintenus.

Le chapitre assainissement en 1AU ne traite plus des eaux industrielles pour les nouvelles constructions de ce type car elles sont devenues interdites dans la zone.

L'allusion au rejet dans les fossés est supprimée car les eaux devront être traitées soit en collectif soit en individuel.

Le reste est repris et complété dans le PLU.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise.

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

Les prescriptions adoptées pour la zone NAa sont reprises par le PLU sauf l'allusion au plan d'alignement

La réglementation concernant NAY n'est pas reprise en 1AU car le secteur est transformé en zone 1AUY dans le PLU disposant ainsi de sa propre réglementation.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'ensemble des prescriptions sont conservées sauf le rapport H/2 qui jugé contraignant.

La réglementation concernant NAY n'est pas reprise en 1AU car le secteur est transformé en zone 1AUY dans le PLU disposant ainsi de sa propre réglementation.

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

Cet article imposait une distance de 4m entre les habitations, cette disposition a été assouplie et réduite à 3m.

Article 9 : emprise au sol

L'article n'était pas réglementé. Le PLU impose une emprise maximale pour éviter une trop grande concentration de constructions et permettre la production d'une typologie « aérée » semblable à celle de la zone UB.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions a été revu et la hauteur maximale revue à la hausse pour permettre les petits collectifs (par référence à la nouvelle zone UB).

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi les prescriptions architecturales de l'article dont la rédaction et le contenu (couleurs, cotes...) ont été entièrement revus et mis à jour selon la réglementation de la zone UB.

Article 12 : stationnement

L'ensemble des prescriptions souvent contraignantes et peu adaptées ont été assouplies.

Article 13 : espaces libres et plantations

Jugée trop souple, la réglementation sa fait plus précise dans le PLU afin d'identifier un seuil de construction au-delà duquel l'aménagement paysager est obligatoire.

Article 14 : COS

Cet article imposait différents COS selon le type de constructions. Trop contraignant, il n'est plus réglementé.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

Analyse par rapport au nouveau document

ZONE 1AU DU PLU

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une future zone à dominante d'habitat résidentiel individuel situé en périphérie de la ville. Elle peut accueillir commerces, services, artisans.... comme en UB. 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 » qui complète le PADD.

La RD 384 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L. 111-1-4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 75m de part et d'autre de la dite route (voir rapport de présentation).

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière devra être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

Il existe des secteurs 1AUa où la PVR s'applique à 100% à la charge du pétitionnaire.

Il existe un secteur 1AUs où les niveaux (semi)enterrés sont interdits. De même, le plancher des constructions devra édifié 20cm minimum au-dessus du niveau de la route.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone 1AU interdit car non compatibles avec la zone d'habitat, les industries et les ICPE soumises à autorisation, (à cause des nuisances et des risques), les dancings et discothèques (à cause du bruit), les dépôts d'hydrocarbures et de matières dangereuses (à cause des risques, en particulier d'incendie), les dépôts en tous genres, les parcs d'attractions supérieurs à 3 mois, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières, les étangs, les forages et prises d'eau autonome (car tous doivent se connecter au réseau pour un meilleur suivi des consommations), le stationnement de caravanes, les garages collectifs de caravanes et tout ce qui est lié au camping et caravanage, les HLL... qui n'ont pas de place en zone 1AU.

La zone autorise les commerces, les services, les bureaux, l'hôtellerie et la restauration. Sont autorisées les constructions à usage artisanal, l'extension ou la reconstruction suite à un sinistre des existantes, de même que les ICPE soumises à déclaration comme il en existe déjà dans la UB zone voisine. Cette mixité est maintenue à condition qu'elles restent compatibles avec le caractère de la zone et ne provoquent pas de nuisances telles que trépidations, odeurs, bruits... et que l'activité soit compatible avec le caractère premier de la zone : l'habitat.

Les constructions agricoles sont autorisés à condition d'être destinés à l'activité des haras nationaux qui bordent une des zones 1AU.

Enfin pour un aménagement économe et harmonieux, les constructions doivent faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble compatible avec le document « orientations d'aménagement ».

Le secteur 1AUa :

Pour des raisons de coûts liés à la situation ces secteurs et à leur urbanisation, la PVR est instaurée à 100% pour le pétitionnaire.

Le secteur 1AUs :

Pour tenir compte des risques d'inondation ou de remontée de la nappe, les constructions sont autorisées si le niveau d'habitation est surélevé et que les niveaux enterrés sont interdits pour éviter tout risque d'infiltration, d'inondation.

Article 3 : accès et voirie.

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, 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).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent 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.

Par sécurité, l'accès privatif minimal est fixé à 4m.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. 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).

Ainsi, les voies nouvelles devront avoir au minimum 6m d'emprise en sens unique et 8m pour les autres voie par référence aux gabarits routiers et pour permettre du stationnement, de la place pour les modes doux. De même, le cheminement piéton doit être assuré afin d'en assurer la sécurité.

Enfin, les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules qui ne doivent pas avoir à manœuvrer dans des espaces en cul-de-sac.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. Il devra être joint au permis pour s'assurer qu'il est en concordance avec le schéma d'assainissement.

Les eaux de restauration ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

D'autre part, les constructions nouvelles, pour ne pas surcharger les réseaux ou inonder la rue, devront traiter les eaux de pluie sur la parcelle ou a défaut les renvoyer dans le réseau d'eau pluviales.

Les rejets dans le réseau d'assainissement sont strictement interdits car le traitement des eaux usées n'est pas adapté aux eaux pluviales.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être dissimulés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car ces zones comme les zones UB doivent présenter un parcellaire très varié offrant des surfaces très diverses, cette disposition est reprise par le PLU qui permet tous les cas de figures synonymes de mixité urbaine.

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

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Le but étant de respecter la typologie des zones pavillonnaires qui offrent des reculs variables.

Néanmoins, pour les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et situées dans les zones 1AU en entrée Nord, un recul de 75m par rapport à la RD 384 devra être observé à moins de réaliser une étude dit « entrée de ville ».

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

Pour des raisons pratiques (évolution des véhicules, éclairage des pièces...) et de promiscuité, une distance minimale de 3m est imposée entre les habitations qui se trouveraient sur un même terrain.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 9 : emprise au sol

Une emprise maximale de 70% a été fixée, d'une part pour respecter la typologie aérée qui existe dans la zone UB voisine.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant qui sert de référence facile d'application.

De manière générale et par référence aux gabarits existants, la hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 10m à l'égout de la toiture.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

L'article 11 garantit la bonne insertion architecturale des futures constructions.

Le permis peut être refusé si les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

Afin d'être guidé et conseillé en amont de la phase de travaux, les particuliers pourront se référer aux fiches-conseil délivrées par le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP).

❶ constructions à usage d'habitation (existantes ou neuves)

Couverture

Afin de respecter l'architecture locale, les matériaux de couverture reprennent les matériaux existants dans la zone à savoir la tuile de terre cuite sous différentes formes. Sont également tolérés, les éléments métalliques en tant qu'accessoire de toiture. Les autres matériaux sont interdits.

Seules les vérandas pourront être couvertes avec d'autres matériaux, polycarbonate par exemple ce qui se fait le plus souvent.

Les pentes de toits auront une pente maximale de 45° pour laisser faire différents types de toitures.

Baies, lucarnes, panneaux solaires...

Les châssis de toits seront, pour des raisons esthétiques, encastrés dans la toiture.

Les panneaux solaires devront être, si possible (techniquement) encastrés dans la toiture et respecter la pente du toit pour des raisons esthétiques et d'intégration visuelle.

Menuiseries

Les briques de verre (côté rue) et l'aluminium teinte naturelle (=argent) sont interdits car inesthétiques.

Clôtures

Par référence à l'existant en zone UB, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 1,8 mètre.

Elles devront reprendre les modèles présents dans la zone (hauteur et matériaux) : un muret surmonté d'un dispositif à claire-voie (d'une hauteur maximale de 1,80m) soit d'une grille métallique.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) ou en PVC sont interdites sur rue.

❷ les autres constructions

Pour atténuer l'impact visuel depuis la rue principale, les constructions agricoles, artisanales et les hangars, qui sous-entendent des volumes importants, ne pourront être réalisés entièrement en bardage pour éviter un effet de masse inesthétique. Donc 2 matériaux sont demandés : maçonnerie + bardage.

Pour éviter les effets de masse disgracieux, les façades aveugles et unies donnant sur la rue principale sont interdites.

Les toitures doivent s'inspirer de ce qui se fait pour l'habitat : tuile ou imitation.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, le traitement des façades doit s'harmoniser avec les constructions voisines.

Pour des raisons esthétiques et d'intégration des constructions dans leur environnement, il est interdit de laisser apparent et bruts des matériaux destinés à être recouverts. Pour les mêmes raisons, les couleurs violentes ou discordantes sont à proscrire.

Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 2,5 mètres pour des raisons de sécurité indispensable.

Elles devront reprendre les modèles présents dans la zone (hauteur et matériaux) : un muret surmonté d'un dispositif d'un dispositif à claire-voie, soit un grillage doublé ou non de haies vives.

Pour des raisons esthétiques, l'emploi des plaques et poteaux de béton brut (du type SNCF) ou en PVC sont interdites sur rue.

Les enseignes devront être discrètes (implantation, taille, éclairage) pour s'intégrer le mieux possible au tissu bâti.

Article 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 sauf aménagements prévus à cet effet.

Seuls les logements locatifs financés par l'Etat peuvent déroger à cette règle, au regard l'article L.421.3 du CU.

Article 13 : espaces libres et plantations

Pour améliorer le cadre de vie interne aux zones d'habitat, les groupes d'habitation ou opérations d'aménagement de plus de 5000m² (difficilement applicable pour les surfaces inférieures qui correspondent à 2 ou 3 lots) doivent réserver 10% aux espaces verts.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, l'emprise au sol suffit. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

3.2.2. LA ZONE 1AUT

Analyse par rapport à l'ancien document

Cette zone touristique n'existait pas dans le POS, il n'y a donc aucune prescription à revoir.

Analyse par rapport au nouveau document

La zone est destinée principalement aux activités et constructions à vocation touristique (halte touristique, résidence de tourisme, hôtellerie, camping, gîte...). Elle peut également accueillir, en accompagnement, du commerce, des services, des activités agricoles et des équipements collectifs.

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 ».

La RD 384 étant classée à grande circulation, le territoire est concerné par les dispositions de l'article L. 111-1-4 qui entraîne, en dehors des espaces urbanisés, une inconstructibilité des terrains dans une bande de 75m de part et d'autre de la dite route (voir rapport de présentation).

Néanmoins, cette inconstructibilité pourra être levée par une étude dite « entrée de ville ». Cette dernière devra être annexée au PLU par une procédure de modification (ou révision).

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone interdit, car non compatibles avec la zone touristique, les activités qui n'y trouvent pas leur place dont certaines habitations, certains commerces, bureaux, services soumis à condition.

Sont également interdits les artisans, les entrepôts, les industries et les ICPE, les dépôts de véhicules, les parcs d'attractions supérieurs à 3 mois, les affouillements et exhaussements de sol

(inesthétiques), les carrières, les étangs, le stationnement sauvage de caravanes qui n'ont pas de place en zone 1AUT.

La zone autorise les constructions à usage d'habitat, les commerces, les services, les bureaux à condition d'être nécessaires à l'activité touristique et de loisirs de la zone.

Sont autorisées les constructions à usage agricole, l'extension/ l'aménagement des constructions existantes quelles qu'elles soient ou leur reconstruction suite à un sinistre, à condition que leur présence reste compatible avec l'activité de la zone.

Enfin pour un aménagement économe et harmonieux, les constructions doivent faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup qui doivent rester compatibles avec le document « orientations d'aménagement ».

Article 3 : accès et voirie.

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, 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).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent 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.

Par sécurité et pour permettre le passage des véhicules de taille importance (caravanes, camping-cars), l'accès privatif minimal est fixé à 4m.

De même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. 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).

Ainsi, les voies nouvelles devront avoir au minimum 6m d'emprise en sens unique et 8m pour les autres voie par référence aux gabarits routiers et pour permettre du stationnement, de la place pour les modes doux. De même, le cheminement piéton doit être assuré afin d'en assurer la sécurité.

Enfin, les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules qui ne doivent pas avoir à manœuvrer dans des espaces en cul-de-sac.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions qui le souhaitent doivent être raccordées au réseau quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. Il devra être joint au permis pour s'assurer qu'il est en concordance avec le schéma d'assainissement.

Les eaux de restauration ne peuvent être rejetées telles qu'elles et doivent subir un pré-traitement conformément aux normes en vigueur pour éviter tout risques de pollution.

D'autre part, les constructions nouvelles, pour ne pas surcharger les réseaux ou inonder la rue, devront traiter les eaux de pluie sur la parcelle ou à défaut les renvoyer dans le réseau d'eau pluviales.

Les rejets dans le réseau d'assainissement sont strictement interdits car le traitement des eaux usées n'est pas adapté aux eaux pluviales.

Pour des raisons esthétiques, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être dissimulés.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car ces zones doivent présenter un parcellaire très varié offrant des surfaces très diverses adaptables aux différents types de projets.

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

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique pour permettre tous les types de projets.

Néanmoins, pour les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme et situées dans les zones 1AU en entrée Nord, un recul de 75m par rapport à la RD 384 devra être observé à moins de réaliser une étude dit « entrée de ville ».

Cette réglementation ne concerne 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet tous les cas de figures : sur une ou plusieurs limites ou avec en recul par rapport à une ou plusieurs limites. Dans ce cas, le recul doit être au minimum de 3 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles et d'aérer le tissu bâti.

Cette réglementation ne concerne 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

Le PLU ne fixe pas de distance afin de ne pas gêner la création de nouvelles constructions voire l'extension des existantes.

Article 9 : emprise au sol

L'article n'est pas réglementé afin de laisser un maximum de liberté à l'implantation des activités touristiques.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant qui sert de référence facile d'application.

De manière générale et par référence aux gabarits existants, la hauteur maximale des constructions d'habitation ne peut excéder 8m à l'égout de la toiture.

Cette réglementation ne concerne 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.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Le permis peut être refusé les constructions ne s'intègrent pas dans le cadre ambiant. Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser en volumes et matériaux avec les constructions déjà présentes.

Afin de respecter le cadre, des règles ont été définies pour la définition des aspects extérieurs : l'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (tels les parpaings, les tôles galvanisées brutes), les couleurs discordantes sont interdits car inesthétiques.

Pour un soucis d'esthétique et d'harmonie, toutes les façades d'un bâtiment devront recevoir le même traitement.

Les toitures doivent s'inspirer de ce qui se fait pour l'habitat : tuile ou imitation.

Article 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 sauf aménagements prévus à cet effet.

Article 13 : espaces libres et plantations

Pour améliorer le cadre de vie et l'accueil touristique, les groupes d'habitation ou opérations d'aménagement de plus de 5000m² (difficilement applicable pour les surfaces inférieures qui correspondent à 2 ou 3 lots) doivent réserver 10% aux espaces verts.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, l'emprise au sol suffit. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

3.2.3. LA ZONE 1AUy (anciennement NAy)

Analyse par rapport à l'ancien document

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Sont toujours autorisées les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux, de services, d'entrepôts, les ICPE.

Les dépôts de véhicules sont désormais interdits car inadaptés.

Néanmoins, ces articles seront développés car pas assez précis en matière d'habitat et de condition d'aménagement.

Article 3 : accès et voirie

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus mais complétés dans le PLU.

Article 4 : desserte par les réseaux

Les principes établis pour l'ensemble de l'article 3 sont maintenus mais, dans le PLU, complétés et adaptés aux activités industrielles.

L'allusion au rejet dans les fossés est supprimée car les eaux devront être traitées soit en collectif soit en individuel.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Le POS ne fixait pas de surfaces minimales de terrains. Cette disposition est reprise.

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

Le règlement est assoupli dans le PLU pour permettre tous les cas de figures.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Mêmes prescriptions.

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

Cet article imposait une distance minimale de 5m entre les constructions.

Jugée trop contraignante la réglementation est libre, le PLU ne fixe plus de distance afin de ne pas gêner la création de nouvelles constructions.

Article 9 : emprise au sol

L'article n'était pas réglementé. Le PLU impose une emprise pour éviter une trop grande concentration de constructions et surtout pour imposer aux entreprises la place nécessaire aux futurs stationnements, espaces verts...

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Mêmes prescriptions.

Article 11 : aspect extérieur

Par rapport à l'ancien POS, très succinct, la réglementation a approfondi quelques prescriptions architecturales pour veiller à une meilleure intégration des constructions, y compris pour le bâti.

Article 12 : stationnement

La réglementation a été simplifiée pour moins de contraintes.

Article 13 : espaces libres et plantations

Par rapport à l'article du POS, jugé très succinct, cet article est plus pointu puisqu'il régit les espaces résiduels, les aires de stationnement et les aires de stockage.

Article 14 : COS

Le PLU reprend la même réglementation.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

Analyse par rapport au nouveau document

Cette zone située le long de la future déviation, doit permettre l'accueil de toutes les activités à vocation économiques et offrir toute la gamme de services pour les usagers de la route. Ainsi, elle peut accueillir les activités industrielles, commerciales, artisanales, les services et les bureaux mais aussi les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, les dancings et discothèques.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La zone interdit toutes les activités qui ne seraient pas destinées à un usage industriel, artisanal, commercial ou de service.

Sont donc interdits car non compatibles avec la vocation de la zone les constructions agricoles sauf activités de transformation ou agro-alimentaire (considérées plus comme activités industrielle qu'agricole), les parcs d'attraction, les dépôts, les affouillements et exhaussements de sol (inesthétiques), les carrières, les étangs, le stationnement de caravanes, les HLL et tout ce qui est lié au camping et caravanage.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, mais soumises à condition. La zone industrielle qui reste une zone « à risque » compte tenu des activités qu'elle accueille, ne peut admettre un développement abusif en matière d'habitat. C'est pourquoi, ne sont admis que les logements destinés à la surveillance ou le gardiennage des entreprises. La désolidarisation entreprise-logement est interdite pour éviter l'arrivée d'un tiers.

Enfin pour un aménagement économe et harmonieux, les constructions doivent faire partie d'un projet d'aménagement d'ensemble ou au coup par coup qui doivent rester compatibles avec le document « orientations d'aménagement ».

Article 3 : accès et voirie

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir. De même, les accès doivent être carrossables et satisfaire le passage des véhicules poids-lourds et des engins de secours (norme validée par les services de secours).

Enfin, le nombre des accès sur les voies publiques peuvent 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 même, les voiries doivent satisfaire le passage des véhicules quels qu'ils soient, en particulier les véhicules de secours. 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) pour satisfaire le « flot » des véhicules. Par respect des normes routières, les voies nouvelles devront avoir 9m minimum d'emprise.

Enfin, les voies en impasse doivent être aménagées pour permettre le retournement des véhicules qui ne doivent pas avoir à manœuvrer dans des espaces en cul-de-sac.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique et les forages sont soumises à autorisation des autorités compétentes. Dans le cas particulier d'activités grandes consommatrices d'eau qui dépasseraient les normes habituelles, ces dernières devront avoir l'accord des autorités afin de ne pas perturber la distribution du réseau public.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Les eaux produites par les activités professionnelles doivent être évacuées au réseau public d'assainissement, sous réserve d'une compatibilité qualitative et quantitative avec les caractéristiques et capacités de collecte et du dispositif de traitement en place. La compatibilité qualitative peut être obtenue par prétraitement préalable des effluents. Dans le cas contraire, un système d'épuration individuel ou de stockage (effluents liés à une activité d'élevage) est obligatoire. Le déversement de ces eaux usées non traitées dans le réseau pluvial ainsi que dans les puits ou puits perdus est interdit.

D'autre part, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). C'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puits par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Enfin, les réseaux secs (EDF, téléphone) doivent être dissimulés pour des raisons esthétiques.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Cet article n'est pas réglementé car il est prévu que la zone (comme en UY) puisse proposer tous les types de parcelles et de surfaces de terrains.

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

L'implantation des constructions doit se faire soit à l'alignement, en tout ou partie, des voies et emprises publiques soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Le but étant de respecter la typologie de cette zone qui offre des reculs variables.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limites séparatives permet presque tous les cas de figures : en recul ou à l'alignement. Le recul imposé sera au minimum de 5 mètres pour permettre l'accès sur l'arrière des parcelles.

Enfin, l'implantation en limite est autorisée à condition que des mesures de sécurité soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

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

Le PLU ne fixe pas de distance afin de ne pas gêner la création de nouvelles constructions voire l'extension des existantes.

Article 9 : emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60% de la parcelle afin de laisser suffisamment de place aux voiries, espaces de retournement, espaces verts, système de recueillement des eaux de pluie et éventuellement système d'assainissement autonome.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

L'article n'est pas réglementé pour permettre à toutes les activités de s'implanter sans contraintes sachant que la hauteur peut devenir très facilement un facteur limitant en milieu industriel si des côtes sont imposées.

Article 11 : aspect extérieur

Les constructions doivent s'intégrer au cadre existant et aux paysages.

Les structures architecturales doivent être simples en évitant toute fantaisie non conforme à l'architecture locale et doivent s'harmoniser avec les constructions voisines.

Afin de respecter le cadre urbain, des règles ont été définies pour la définition des aspects extérieurs : l'emploi, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (tels les parpaings, les tôles galvanisées brutes), tout comme l'emploi de matières, les effets de rayure et les couleurs discordantes dont le ton blanc intégral trop voyant sont interdits car inesthétiques.

Pour un soucis d'esthétique et d'harmonie, toutes les façades d'un bâtiment devront recevoir le même traitement.

Clôtures

Par référence à l'existant, la clôture quelle qu'elle soit ne dépassera pas 2,5 mètres pour des raisons de sécurité indispensable.

Dans un soucis d'unité de traitement, il n'y a qu'un modèle : un grillage doublé ou non de haies vives.

Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité des usagers de la route et des véhicules sortant des emprises privées, les clôtures ne devront pas gêner la visibilité.

Les enseignes devront être discrètes (hauteur maximale de 3) pour s'intégrer le mieux possible au tissu bâti.

Enfin, pour éviter aux visiteurs (égarés) de tourner dans la zone, un plan masse informatif devra être installé.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit prendre en compte les différentes classes de véhicules (livraisons, services, visiteurs, employés...) et être adapté à chacune en étant assuré en dehors du domaine public.

Article 13 : espaces libres et plantations

Cet article est réglementé afin de permettre une meilleure intégration des constructions et surtout l'aménagement d'un cadre urbain de qualité.

Une différenciation est apportée dans le traitement des espaces libres. Les aires de stationnement devront être traitées de façon plus ou moins importante pour offrir de la verdure.

Les aires de stockage, souvent inesthétiques (palettes, emballages, déchets...) devront être dissimulées le plus possibles.

Enfin, l'accent sera mis sur les espaces résiduels qui devront faire l'objet d'un traitement soigneux : engazonnement, plantations.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé, l'emprise au sol suffit. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

3.2.4. LA ZONE 2AU

Analyse par rapport à l'ancien document

Cette zone à vocation d'habitat sous forme de réserve foncière n'existait pas dans le POS, il n'y a donc aucune prescription à revoir.

Analyse par rapport au nouveau document

Il s'agit d'une zone à caractère naturel non équipée destinée à l'extension, à long terme, sous forme organisée de la zone agglomérée de Montier-en-Der.

Ces terrains, à vocation d'habitat, constituent une réserve foncière parfaitement inconstructible sauf pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Réglementairement, en absence de toute construction existante et de l'interdiction de toute construction nouvelle, les 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 de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

3.3. Les zones agricoles (anciennement NC, NCd, NCj)

Analyse par rapport à l'ancien document

L'ancienne zone NC du POS était une zone de protection des richesses agricoles. Dans le PLU, elle devient zone A (agricole).

Le secteur NCd (inondable) est repris sous la forme Ai et le NCj n'est pas repris en zone agricole (il passe en zone naturelle) et sa réglementation est abandonnée.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Les principales constructions et installations admises en zone NC du POS sont reprises par le PLU dès lors qu'elles ont un lien avec l'activité agricole.

L'extension des constructions et installations non conformes (tiers non agricole) n'est pas reprise car plus « légale ».

Il sera précisé que les aires de camping seront autorisées à condition d'être liées à l'exploitation agricole.

Les commerces, bureaux... deviennent autorisés pour permettre l'éventuelle diversification de l'activité agricole vers l'agro-tourisme par exemple.

Enfin, deviennent autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques qui représentent un secteur d'activités en pleine expansion.

La réglementation concernant NCj n'est pas reprise en A car le secteur est transformé en zone Nj dans le PLU.

La réglementation concernant le secteur NCd (Ai dans le PLU) n'est pas reprise, mais soumise aux autorités compétentes.

Article 3 : accès et voirie.

L'ensemble de l'article est repris, mais simplifié dans sa rédaction qui est commune aux accès et à la voirie.

Article 4 : desserte par les réseaux

L'ensemble de l'article est repris et mis à jour.

Il prend en compte les eaux pluviales et l'eau à usage non domestique qui ne l'étaient pas auparavant.

Article 5 : caractéristiques des terrains

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

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

Le principe d'un recul est conservé mais il n'est plus établi en fonction du type de construction, mais en fonction de l'importance de la voie ce qui est plus logique.

Pour des raisons de sécurité, en particulier de visibilité aux abords et en sortie des bâtiments d'exploitation, le PLU fixe une distance de recul.

Le POS ne prenait pas en compte l'application du L. 111-1-4 ce qui est fait dans le PLU.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones agricoles qui présentent de vastes parcelles, le règlement du POS n'est pas repris, l'implantation devient libre.

La réglementation concernant NCj n'est pas reprise en A car le secteur est transformé en zone Nj dans le PLU.

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

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones agricoles qui présentent de vastes parcelles, le règlement du POS n'est pas repris, l'implantation devient libre.

Article 9 : emprise au sol

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

La réglementation concernant NCj n'est pas reprise en A car le secteur est transformé en zone Nj dans le PLU.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Même réglementation sauf pour les abris de jardin qui sont dorénavant en Nj.

La réglementation concernant le secteur NCd (Ai dans le PLU) n'est pas reprise, car inappropriée dans la zone.

Article 11 : aspect extérieur

La réglementation du POS est en partie reprise, mais devient plus précise pour les habitations qui pour un soucis d'harmonisation reprennent les mêmes préconisations que celles des zones UB du PLU.

Article 12 : stationnement

La réglementation est simplifiée pour s'adapter à la zone agricole où les enjeux sont très faibles.

Article 13 : espaces libres et plantations

La réglementation est reprise.

Le PLU précise que les bâtiments agricoles devront être accompagnés d'un écran végétal pour des raisons paysagères et esthétiques.

Article 14 : COS

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

Analyse par rapport au nouveau document

Le règlement prend en compte l'actuelle diversification du secteur agricole et autorise donc les activités du type commercial (cueillette, vente à la ferme...) et agro-touristique (gîte, camping à la ferme, ferme auberge...) qui devront être liées aux exploitations agricoles.

La zone A située à l'entrée en direction de Saint-Dizier est concernée par les dispositions de l'article L. 111-1-4 (**entrée de ville**) du code l'urbanisme, la commune étant traversée par la **RD 384** classée à grande circulation. L'étude « entrée de ville » devra être réalisée pour permettre de lever l'inconstructibilité générée par l'application de l'article L. 111-1-4.

Il existe un secteur Ai : zone humide à inondable liée au Ceffondet.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Dans le secteur Ai, les constructions ne seront admises qu'après l'accord des services gestionnaire de l'eau puisque le secteur (déjà bâti) est soumis au risque d'inondation.

La zone A interdit certaines constructions à usage d'habitat, d'entrepôts, de commerce, de services qui sont soumis à condition. Sont interdits les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de service, de commerces, les hangars et les ICPE non agricoles, les dépôts de véhicules, les garages collectifs non couverts de caravanes et la plupart des installations de caravaning, de tourisme et de loisirs qui n'ont, comme le reste, n'ont pas leur place dans cette zone.

La zone A autorise les constructions à usage d'habitat à condition d'être construites simultanément ou postérieurement à une construction pré-existante dans un rayon de 100m; le but étant de limiter la construction d'habitations isolées et de leur dispersion.

Est également autorisé l'aménagement et l'extension des constructions existantes (dans la limite de 20% pour éviter les abus) quelles qu'elles soient ainsi que leur reconstruction à l'identique après sinistre. Le but étant de ne pas bloquer les propriétaires qui n'auraient pas le régime agricole et qui ne doivent pas être pénalisées lors d'éventuels travaux.

Sont autorisés les constructions à usage de commerces, bureaux à condition d'être liées à l'exploitation agricole ce qui autorise l'activité du type « cueillette » et les terrains de camping à condition d'être liés à l'agro-tourisme (camping à la ferme), activités en développement.

Enfin, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des ressources énergétiques sont autorisées puisque aujourd'hui ce secteur est en plein développement avec en particulier l'implantation d'aérogénérateurs.

Article 3 : accès et voirie.

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Article 4 : desserte par les réseaux

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes.

Les eaux produites par les activités professionnelles doivent être évacuées au réseau public d'assainissement, sous réserve d'une compatibilité qualitative et quantitative avec les caractéristiques et capacités de collecte et du dispositif de traitement en place. La compatibilité qualitative peut être obtenue par prétraitement préalable des effluents. Dans le cas contraire, un système d'épuration individuel ou de stockage (effluents liés à une activité d'élevage) est obligatoire. Le déversement de ces eaux usées non traitées dans le réseau pluvial ainsi que dans les puits perdus est interdit.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puitsard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Article 5 : caractéristiques des terrains

La surface minimale des terrains n'est pas réglementée afin de permettre à chaque activité agricole de s'implanter sans contraintes là où les enjeux en matières de fonciers sont moindres.

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

L'implantation des constructions doit se faire en respectant un recul d'au moins 25 des routes départementales (pour des raisons de sécurité) et 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies. Le but étant de dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et de laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations.

De par et d'autre de la RD 384, un recul de 75m s'impose pour toutes les constructions non exemptées par l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Les installations 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 de programmes et de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation est laissée libre à l'appréciation des exploitants et de leurs projets ; il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas en zone agricole et rurale.

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

Article 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 de la taille très variable des terrains qui souvent l'objet de redécoupage lors d'un projet de construction. Donc il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Par référence à la norme fixée aux constructions à usage d'habitat dans les zones 1AU et U, la hauteur des habitations en zone agricole est aussi fixée à 10m au faîtage.

Par contre, la hauteur des autres constructions (agricoles, équipements...) est laissée libre.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations liées à l'exploitation des ressources énergétiques dont les aérogénérateurs (hors gabarit).

Les installations 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 de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Toutes les constructions et installations doivent présenter des formes et gabarits leur permettant s'intégrer le mieux possible au paysage. De ce fait, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts et les différentes constructions ou parties de constructions (façades) doivent s'harmoniser les unes aux autres.

Enfin, les constructions à usage d'habitations reprennent les règles fixées à l'article UB11 pour un souci d'harmonisation à l'échelle du territoire.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner le passage des engins agricoles.

Article 13 : espaces libres et plantations

Le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements.

Les bâtiments agricoles devront être accompagnés de plantations pour une meilleure intégration paysagère.

Article 14 : COS

Le COS n'est pas réglementé il n'est pas souhaitable d'appliquer une contrainte qui ne se justifie pas en zone agricole et rurale.

3.4. Les zones naturelles et forestières (anciennement NB, ND, NDa, NDi)

3.4.1. LA ZONE NB

Analyse par rapport à l'ancien document

Le règlement de la zone NB est abandonné puisque cette zone n'existe plus dans le PLU car ces équipements ont été en partis réalisés où le seront. En outre, ce type de zone un peu vague n'a pas d'équivalence dans le PLU au même titre que les zones NA deviennent AU, les zones NC deviennent NC, etc...

3.4.2. LA ZONE N

Analyse par rapport à l'ancien document

L'ancienne zone ND du POS était une zone de protection des terres agricoles ou de terrains dont il convenait de préserver le caractère naturel, soumis à des risques d'inondation.

La zone ND comprenait un secteur NDa à vocation de sports et loisirs qui n'est pas repris et un secteur NDd présentant des risques d'inondation, ce secteur est repris sous la forme Ni.

Occupation des sols (articles 1 et 2):

Les principales constructions et installations admises et interdites sont reprises. Néanmoins, les travaux confortatifs sont limités dans le PLU pour éviter tout abus.

La réglementation concernant le secteur NDad n'est pas reprise puisque le secteur n'existe plus.

Article 3 : accès et voirie

La réglementation du POS a été revue et simplifiée pour les zones où la plupart des constructions et installations sont interdites.

Article 4 : desserte par les réseaux

La réglementation du POS a été revue et simplifiée pour les zones où la plupart des constructions et installations sont interdites.

Article 5 : caractéristiques des terrains

L'article du POS n'était pas réglementé. Pas de changement.

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

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones naturelles où la construction est limitée à quelques secteurs restreints, le règlement du POS n'est pas repris, l'implantation devient libre.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones naturelles où la construction est limitée à quelques secteurs restreints, le règlement du POS n'est pas repris, l'implantation devient libre.

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

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones naturelles où la construction est limitée à quelques secteurs restreints, le règlement du POS n'est pas repris et l'article ne sera plus réglementé.

Article 9 : emprise au sol

Les dispositions sont reprises mais de façon plus précise pour tenir compte des nouveaux secteurs créés.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Les dispositions de l'article sont en partie reprises mais adaptées aux nouveaux secteurs. Les 10m concernent dorénavant toutes les constructions. Il n'y a plus de constructions qui n'aient pas de prescriptions.

La réglementation concernant le secteur NDad n'est pas reprise puisque le secteur n'existe plus.

Article 11 : aspect extérieur

La réglementation du POS est simplifiée car difficile à appliquer.

Article 12 : stationnement

Même réglementation.

Article 13 : espaces libres et plantations

Même réglementation.

Article 14 : COS

Certaines constructions étant autorisées en secteur Ne, cet article qui n'était pas réglementé dans le POS, le devient.

Article 15 : dépassement du COS

Article supprimé suite à la loi SRU.

Analyse par rapport au nouveau document

Caractère de la zone :

La zone N comprend des espaces naturels (forêts, prairies, cultures, jardins...) à protéger et, ponctuellement, il existe des foyers d'habitat isolé ou des zones de loisirs à maintenir. La zone permet la réalisation des équipements publics ou collectifs.

Il existe 5 secteurs :

- un secteur Ne, secteur réservé à l'aménagement des étangs,
- un secteur Nh, secteur réservé à l'habitat isolé,
- un secteur Nj, secteur réservé aux jardins,
- un secteur Ni particulier à la zone inondable,
- un secteur Np de protection paysagère (ZNIEFF).

Occupation des sols (articles 1 et 2):

La plupart des constructions sont interdites dans la zone N sauf l'aménagement et l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de l'existant ainsi que leur reconstruction afin de ne pas pénaliser les propriétaires qui voudraient faire des travaux.

Sont aussi autorisés, les abris de chasse, les bâtiments d'exploitation forestière et les abris à animaux car il en existe déjà dans la zone. En outre, ils ne seront autorisés que s'ils s'intègrent bien dans leur environnement et qu'ils sont de surface limitée pour éviter tout abus.

Le secteur Nh qui correspond à une zone d'habitat isolé permet l'habitat traditionnel (qu'il soit en relation ou non avec l'activité agricole, le bâtiment pourra être repris par n'importe qui), les activités agricoles et agro-touristiques pour le maintien de l'activité actuelle ou son éventuelle diversification et enfin, les activités touristique si le site est reconverti pour un projet de plus grande ampleur.

Dans le seul Nj ne seront autorisés que les abris de jardin d'une surface maximale de 10m² qui reste suffisante pour le stockage du petit matériel. Ils devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement ;

Dans le seul Ne ne seront autorisés que les abris de pêche, de chasse et les Habitations Légères de Loisirs (sauf mobile-home) qui devront s'intégrer le mieux possible à leur environnement. Le camping sauvage des caravanes est interdit ; il en est de même pour l'habitat.

Article 3 : accès et voirie.

L'article n'est pas réglementé pour les zones et secteurs N, Ni, Np, Nj, compte tenu de la quasi-inconstructibilité.

Pour les secteurs Nh et Ne :

En application du code civil, tout terrain enclavé est inconstructible tant qu'il n'a pas d'accès pour le desservir.

Article 4 : desserte par les réseaux.

L'article n'est pas réglementé pour les zones et secteurs N, Ni, Np, Nj et Ne compte tenu de la quasi-inconstructibilité.

Pour les secteurs Nh :

Par respect des normes actuelles, toutes les constructions qui le demandent doivent être raccordées au réseau d'eau potable quand il existe. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire.

Par respect des normes actuelles, les prises d'eau à usage non domestique sont soumises à autorisation des autorités compétentes.

En matière d'assainissement, les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau quand il existe afin d'être traitées aux différentes stations de lagunage prévues à cet effet. Par convention, le branchement est la charge du pétitionnaire. En cas d'impossibilité technique de se raccorder (notamment en l'absence de réseau), un dispositif d'assainissement individuel est autorisé. Il devra l'objet d'une demande spécifique en mairie.

Enfin, les eaux pluviales doivent être traitées à part du réseau d'assainissement comme le stipule la réglementation (sauf réseau unitaire). S'il n'existe pas de réseau, c'est au propriétaire de faire les aménagements sur son terrain (puisard par exemple) car il ne peut rejeter ses eaux sur la route au risque de noyer la voie et ses voisins.

Article 5 : caractéristiques des terrains

Compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone N, cet article n'est pas réglementé.

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

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones naturelles où la construction est limitée à quelques secteurs restreints, l'implantation est libre.

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones naturelles où la construction est limitée à quelques secteurs restreints, l'implantation est libre.

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

Jugé trop contraignant à appliquer dans les zones naturelles où la construction est limitée à quelques secteurs restreints, l'article n'est pas réglementé.

Article 9 : emprise au sol

L'article n'est pas réglementé pour les secteurs, Ni, Np, compte tenu de la quasi-inconstructibilité.

L'article n'est pas réglementé pour le secteur Nh car jugé trop contraignant pour une seule habitation.

Pour les secteurs Nj, Ne et la zone N, une emprise maximale a été fixée par unité foncière dans le but de limiter le nombre et la surface des constructions par terrain.

En Nj : l'emprise des abris de jardin est limitée à 10m² par unité foncière.

En Ne : l'emprise des abris de chasse, de pêche et des habitations légères de loisirs est limitée à 40m² par unité foncière.

En N : l'emprise des abris de chasse, d'exploitation forestière ou de randonnée et les abris à animaux est limitée à 40 m² par unité foncière.

Les installations 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 de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Pour encadrer la construction en secteur Nh, la hauteur est limitée à 10m au faîtage. Ce gabarit tient compte du type de constructions autorisées dans le secteur, à savoir habitations, constructions agricoles et touristiques qui nécessitent des hauteurs de faîtage plus hautes que dans le reste de la zone pour ne pas pénaliser le pétitionnaire en cas de travaux.

Pour les autres constructions la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au faîtage de la toiture pour limiter leur impact paysager.

Les dispositions vues ci-dessus ne s'appliquent pas à l'extension des constructions existantes pour ne pas pénaliser les propriétaires lors d'éventuels travaux.

Les installations 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 de règles de construction complexes et propres à chacun ; ils doivent pouvoir s'adapter au cas par cas.

Article 11 : aspect extérieur

Toutes les constructions et installations doivent présenter des formes et gabarits leur permettant s'intégrer le mieux possible au paysage. De ce fait, il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts et les différentes constructions ou parties de constructions (façades) doivent s'harmoniser les unes aux autres.

Article 12 : stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors du domaine public pour ne pas gêner le passage des engins et véhicules de la zone.

Article 13 : espaces libres et plantations

Le statut EBC devra être pris en compte dans la gestion des boisements.

Article 14 : COS

Afin d'encadrer la construction et comme aucune emprise n'est fixée, le COS a été fixé à 0,3 en Nj.

3.5. Les dispositions diverses

a) Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Plan Local d'Urbanisme a classé en Espaces Boisés Classés la majeure partie des boisements accompagnant le tracé des rivières en raison de son intérêt écologique et paysager qu'ils représentent.

En outre, les grands massifs ne seront pas classés EBC à la demande de l'ONF.

Ce dernier estime, à juste titre, que ce classement représente une contrainte très importante dans la gestion de son patrimoine forestier.

En outre, ce classement ne se justifie dans la mesure où s'applique le code forestier pour tous les boisements supérieurs à 4 hectares.

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 abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- 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).

	Ancien POS	PLU révisé
Surface EBC en hectare	>4	4

b) Les emplacements réservés

Les collectivités (Etat, Commune, Département) qui ont besoin de terrain pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (code de l'urbanisme : L.123-9, L.123-18 et R.123-2).

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. Le propriétaire de l'emplacement peut mettre en demeure la commune d'acheter son terrain. La commune a un an pour se prononcer, et pendant ce délai, l'emplacement peut faire l'objet d'une acquisition amiable. A défaut d'accord à l'expiration du délai d'un an, le bénéficiaire de la réserve ou le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation. Celui-ci prononce le transfert de propriété et fixe le prix selon les mêmes règles qu'en matière d'expropriation.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an aucun accord amiable n'est intervenu et s'il n'y a pas eu de saisine du juge par le bénéficiaire ou le propriétaire, celui-ci peut adresser au maire une mise en demeure de lever la réserve. Un mois après cette mise en demeure si aucune personne publique ne s'est portée acquéreur, la réserve n'est plus opposable au propriétaire ni au tiers.

Il existait 3 emplacements réservés (aménagement de voirie) au POS précédent. La révision n'en a retenu aucun car ils ont tous été réalisés ou ne sont plus nécessaires.

En contrepartie, le PLU inscrit 2 nouveaux emplacements réservés : le premier est destiné à la réalisation de la déviation Est de la ville par le conseil général et le second permettra à la ville de Montier-en-Der de développer un pôle d'accueil touristique à l'emplacement d'une ferme dont l'activité ne serait pas reprise et qui se situe à proximité d'un second site d'accueil touristique. Les 2 projets pourraient être ainsi liés.

c) Les plans d'alignement

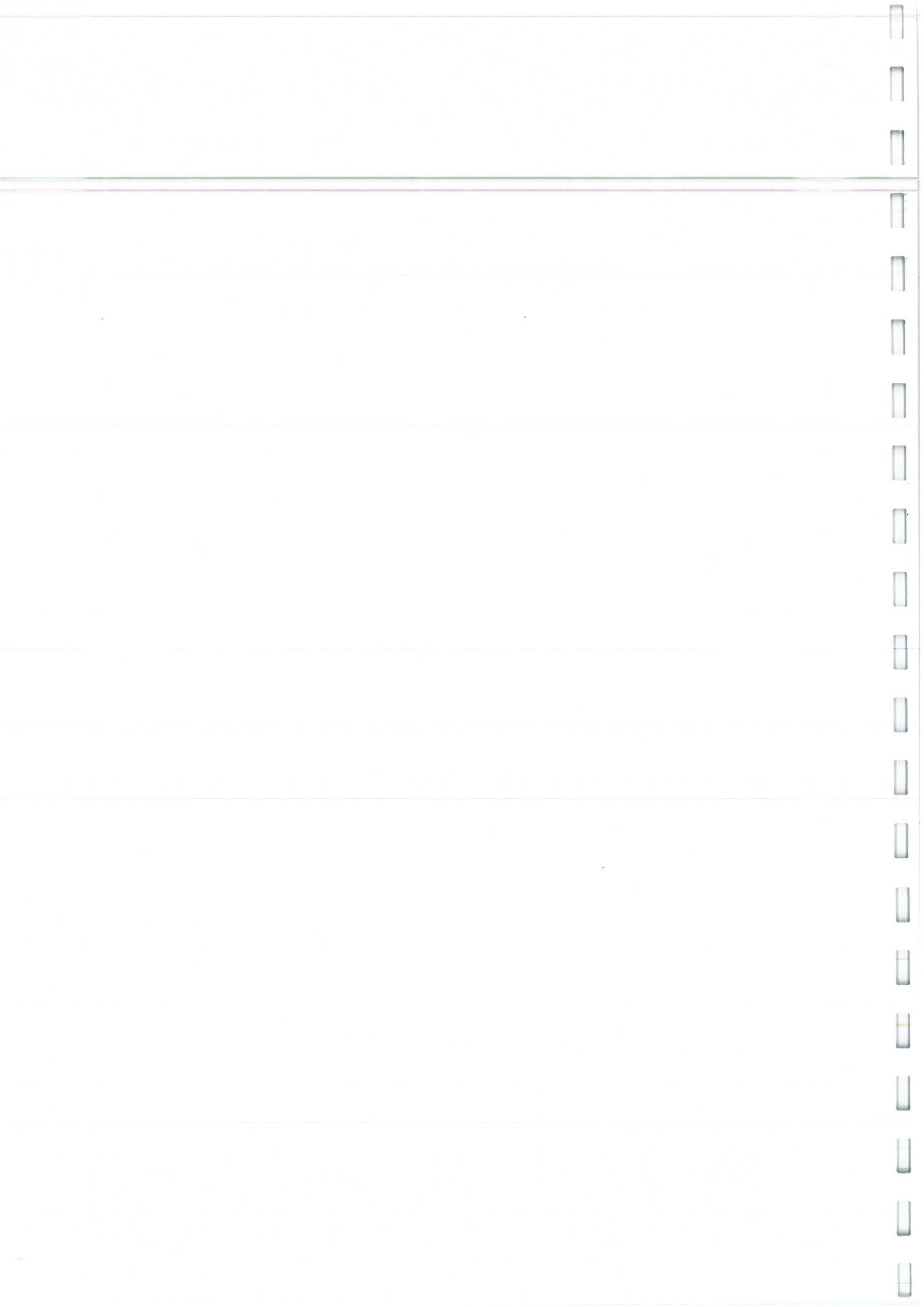
Les plans d'alignement départementaux sont maintenus.

RD 384 (traversée de Montier-en-Der), alignement homologué le 08 août 1873

RD 12 (traversée de Montier-en-Der), alignement homologué le 08 août 1873

RD 4 (traversée de Montier-en-Der), alignement homologué le 08 août 1873

**QUATRIEME 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. Les zones urbaines

Dans l'ancien POS, les zones à vocation d'habitat représentaient environ 97 hectares et les zones à vocation d'activité 16,3 hectares soit un total de 113 hectares.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une augmentation de la superficie urbanisable qui passe à 140 hectares dont 25 correspondent à la création à l'intégration de l'hippodrome à la zone urbaine.

Les surfaces à vocation industrielles sont constantes puisque les périmètres peu modifiés faute de terrains disponibles.

Au final, on constate que les zones directement constructibles restent très limitées dans le PLU.

Par contre, les zones d'urbanisations futures sont plus importantes dans le PLU (104 hectares) que dans le POS (87 hectares) compte tenu du dynamisme et de l'attractivité grandissants du territoire de Montier-en-Der.

Ces zones se concentrent en 2 secteurs au Nord de la ville (La Côte Bardin) et au Sud (La Grande Inglée) dans les 2 cas dans le prolongement de zones bâties existantes ce qui prouve un développement raisonné.

En effet, si on tient compte des contraintes naturelles et artificielles, Montier-en-Der ne peut s'étendre ni à l'Ouest compte tenu de la présence d'un nombre important d'exploitations agricoles, ni trop au Nord à cause des massifs boisés et de zones inondables.

L'extension ne peut se faire qu'en remplissant les terrains encore libres en frange urbaine : la Côte Bardin, la Grande Inglée Sud et le Fosseret.

L'extension de l'agglomération se réalise sur des zones agricoles dont une grande partie était déjà inscrite dans le POS comme zone de développement.

En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones de risques et de nuisances,
- il propose des zones d'extension réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphériques du mitage progressif,

1.2. Les zones agricoles et naturelles

Le PLU préserve les terres agricoles en les classant en zone A, où les constructions se limitent aux activités liées à l'agriculture. Une ferme dont l'activité ne semble pas pérenne a été classée en secteur Nh qui permet dont les activités mixtes permettent tant l'habitat que l'agriculture ou les activités touristiques.

L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation aura un impact limité sur les zones agricoles puisque, l'extension de l'urbanisation sera réalisée, à long terme, en périphérie des zones construites.

Les zones d'intérêts environnementaux ou paysagers sont prises en compte par le PLU qui classe près de 1160 hectares en zone N (40% de la surface du territoire communal), où toute nouvelle urbanisation est interdite.

En définitive, les zones agricoles et naturelles qui couvrent près de 89% (soit environ 2487 hectares) du territoire communal de Montier-en-Der ne sont pas menacées par le développement urbain.

On assiste donc à une extension du zonage de la zone naturelle protégée.

En outre, un secteur Nj permet de maintenir les zones de jardins et vergers en cœur de ville.

L'évolution des zones bâties n'affecte aucun site retenu comme d'intérêt majeur pour l'écosystème local (ZNIEFF). De plus, toutes les zones "inondables" accompagnant le lit de la Voire ont été classées zones naturelles inondables Ni.

1.3. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé

Effets négatifs du PLU révisé	Impacts positifs du PLU révisé
perte de surface agricole utile	quartiers résidentiels protégés des nuisances
imperméabilisation des sols	extension de la zone naturelle protégée
réduction d'espaces boisés classés	préservation des jardins et vergers en cœur de ville
	préservation des zones naturelles de rétention des eaux (Ni)

2. Les mesures de préservation et de mise en valeur

Le projet de développement s'attache à respecter la morphologie urbaine du bourg et à développer des quartiers résidentiels en respectant la même architecture. La continuité d'agglomération est ainsi préservée.

2.1. Les zonages de protection

Le classement du centre ancien en zone UA

Afin de préserver la qualité architecturale du centre ancien de Montier-en-Der, ce secteur (correspondant au centre historique) fait l'objet d'un classement en zone UA qui s'accompagne d'une réglementation spécifique.

Cette dernière a pour objet d'imposer, à toute opération de réhabilitation ou de construction, la meilleure intégration possible en harmonie avec le centre ancien.

En outre, le projet de périmètre modifié des monuments historiques permettrait une juste et harmonieuse préservation du bâti du centre ancien.

Le maintien de la zone naturelle protégée

La majeure partie du territoire communal (espaces agricoles et espaces forestiers confondus) est classée en zone naturelle N afin de protéger les ressources et les paysages.

La protection des jardins et vergers

On note la présence d'un secteur Nj destiné à préserver les jardins et vergers contre l'extension de la zone agglomérée. Il s'agira néanmoins à veiller à ce que certains propriétaires laissent l'accès libre en ne faisant pas empiéter leur construction sur les venelles.

La prise en compte des risques naturels

La zone inondable liée à la Voire (en particulier) fait l'objet d'un zonage spécifique Ni et Ai qui la rend facilement identifiable.

2.2. Le règlement

La commune a souhaité préserver et mettre en valeur l'architecture et l'environnement. Un certain nombre de prescriptions ont été édictées en ce sens.

Dans la zone urbaine du centre ancien (zone UA), la réglementation tend à préserver au maximum l'identité du centre ancien avec le maintien de l'implantation à l'alignement, le respect des hauteurs et surtout la protection du patrimoine ancien. D'où la rédaction de règles précises à l'article 11 qui prend en compte notamment les matériaux anciens, les façades... qui doivent être respectés.

En outre, certaines constructions (habitations, usines, monuments...) témoins d'un riche passé ont été retenus comme bâtiments à protéger au titre de l'article L. 123-1,7 et ne peuvent être démolis.

Dans la zone agricole (zone A), le règlement autorise désormais explicitement la réalisation de constructions agro-touristiques sous réserve d'être liées à une activité agricole existante. Par ailleurs, de camping et de loisirs, sont admis en zone A permettant ainsi à la collectivité d'étoffer son offre en activités de détente.

Le règlement de la zone N est plus restrictif. Le secteur N n'admet que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les abris à animaux qui doivent respecter les matériaux locaux traditionnels (bois, pierre, tuile) et l'extension limitée (40 m²), l'aménagement ou la reconstruction à l'identique des bâtiments existants.