② Observation par courrier de M. JEAN Nicolas
et Mme AUDOIN Amandine

déposé le 10/02/2026

Amandine AUDOIN
Nicolas JEAN
1 impasse des Rochers
16220 MONTBRON
06 62 32 72 15
Amandine.audoin@hotmail.fr

2

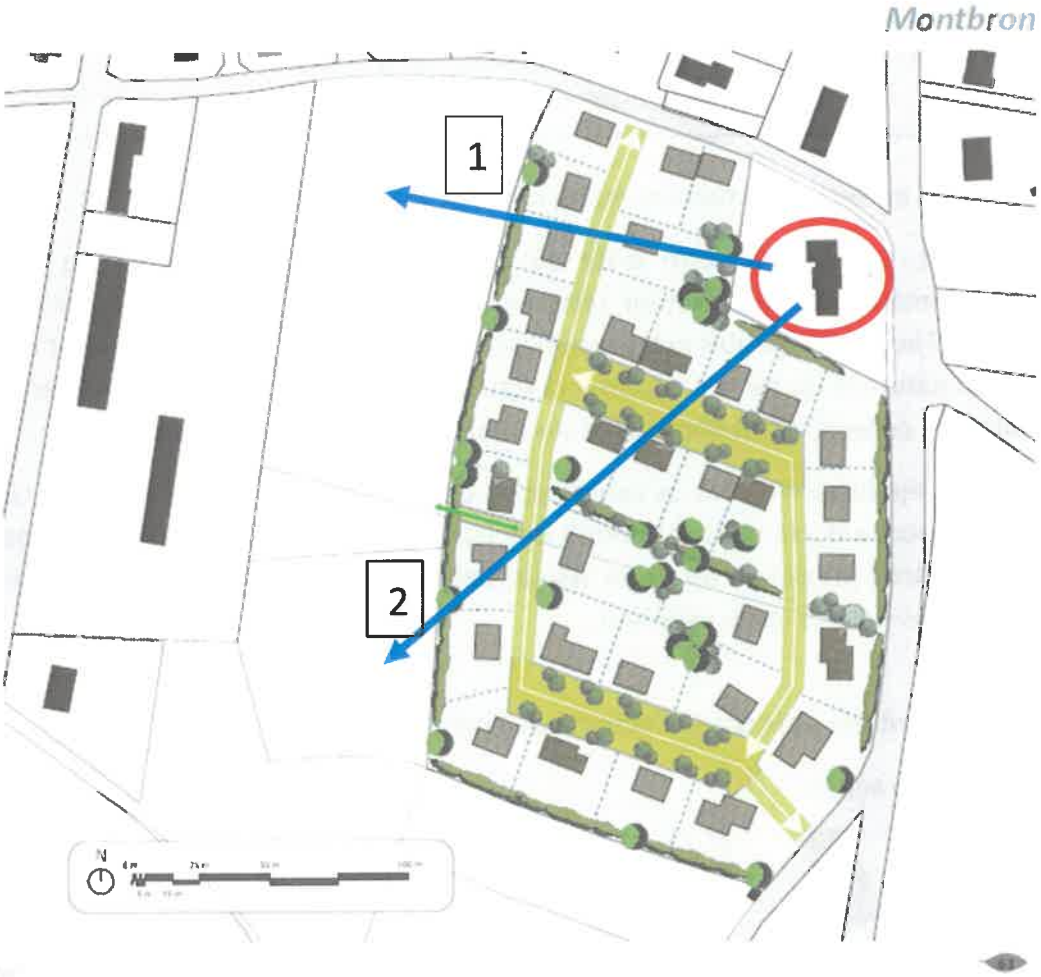
OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU PLU

Zone 1AU

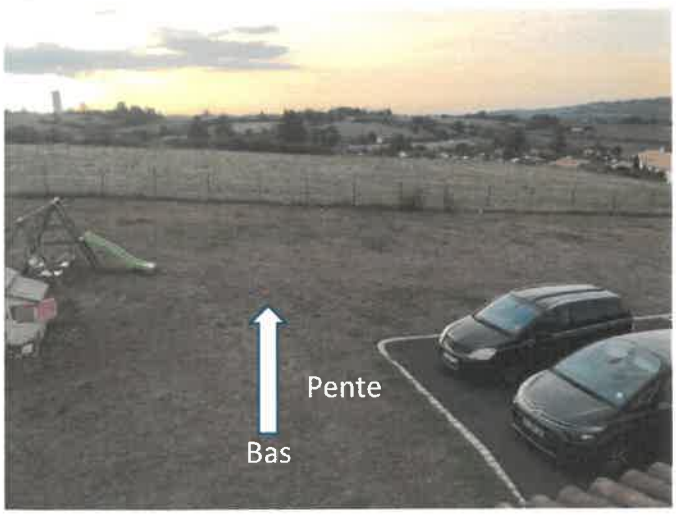
Située à proximité immédiate de notre habitation

Plan de situation :

Monchauvet



1



2



Préservation de l'intimité de l'habitation existante

1) Problème lié à la hauteur des constructions prévue par le règlement de la zone 1AU :

CARACTERISTIQUES	Dans l'ensemble de la Zone 1AU
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	L'emprise au sol est limitée **à 70% dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet *est inférieure ou égale à 500 m².** L'emprise au sol est limitée **à 50% dès lors que la surface du terrain d'assiette du projet* est supérieure à 500 m².**
Hauteur maximale des constructions (HE et HF)	**Pour les constructions principales,** la hauteur à l'égout (HE) est limitée à 7 m et la hauteur au faîtage (HF) est limitée à 10 m. **Pour les autres constructions,** (abris de jardins ou d'animaux, garages, serres, hors piscines), la hauteur à l'égout (HE) est limitée à 3,50 m.

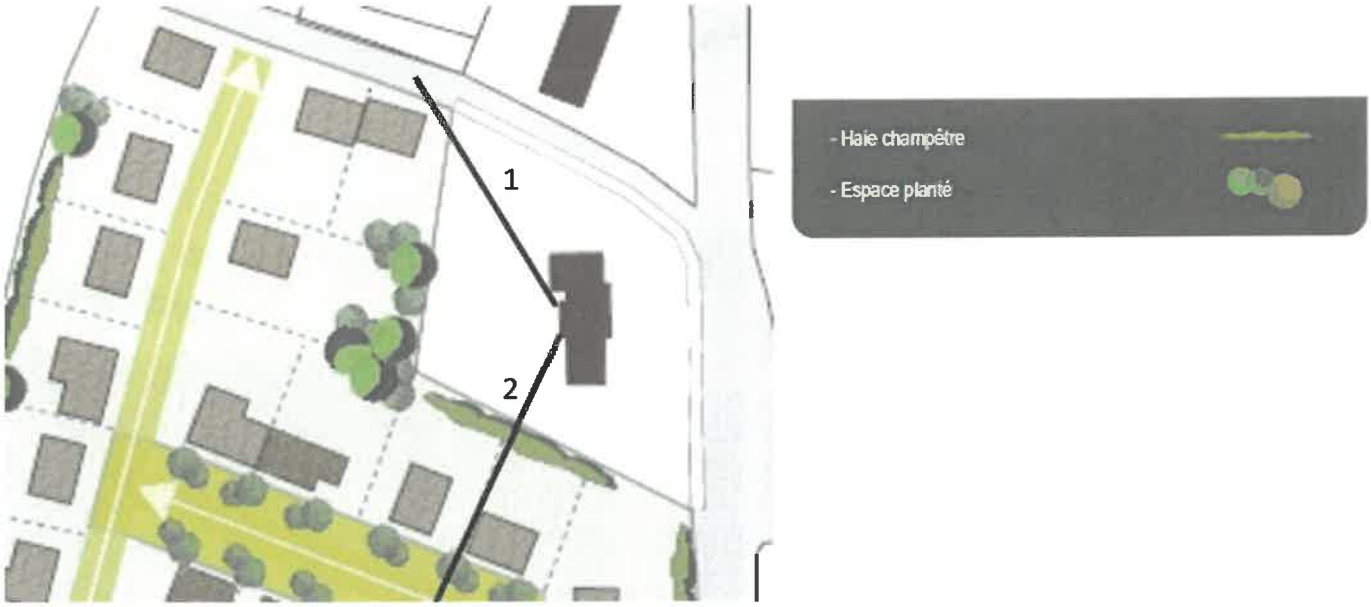
Notre habitation se situe en contrebas du secteur actuellement identifié en zone 1AU :

Cette configuration particulière doit, selon nous, être prise en compte dans l'aménagement du futur lotissement. En effet, même des constructions de hauteur relativement modérée auront, du fait de cette différence de niveau, un impact visuel important depuis notre propriété et réduiront fortement la vue dont nous bénéficions actuellement. La pente naturelle du terrain accentuera également la perception de la hauteur des constructions depuis notre habitation, celles-ci étant implantées sur un terrain situé en surplomb.

La situation serait particulièrement préjudiciable en cas de construction de maisons comportant un étage. Une habitation située en hauteur par rapport à notre maison créerait des vues directes et plongeantes vers notre propriété, notamment vers la baie vitrée principale de notre séjour. Cela entraînerait une perte importante d'intimité dans notre habitation et dans notre espace extérieur.

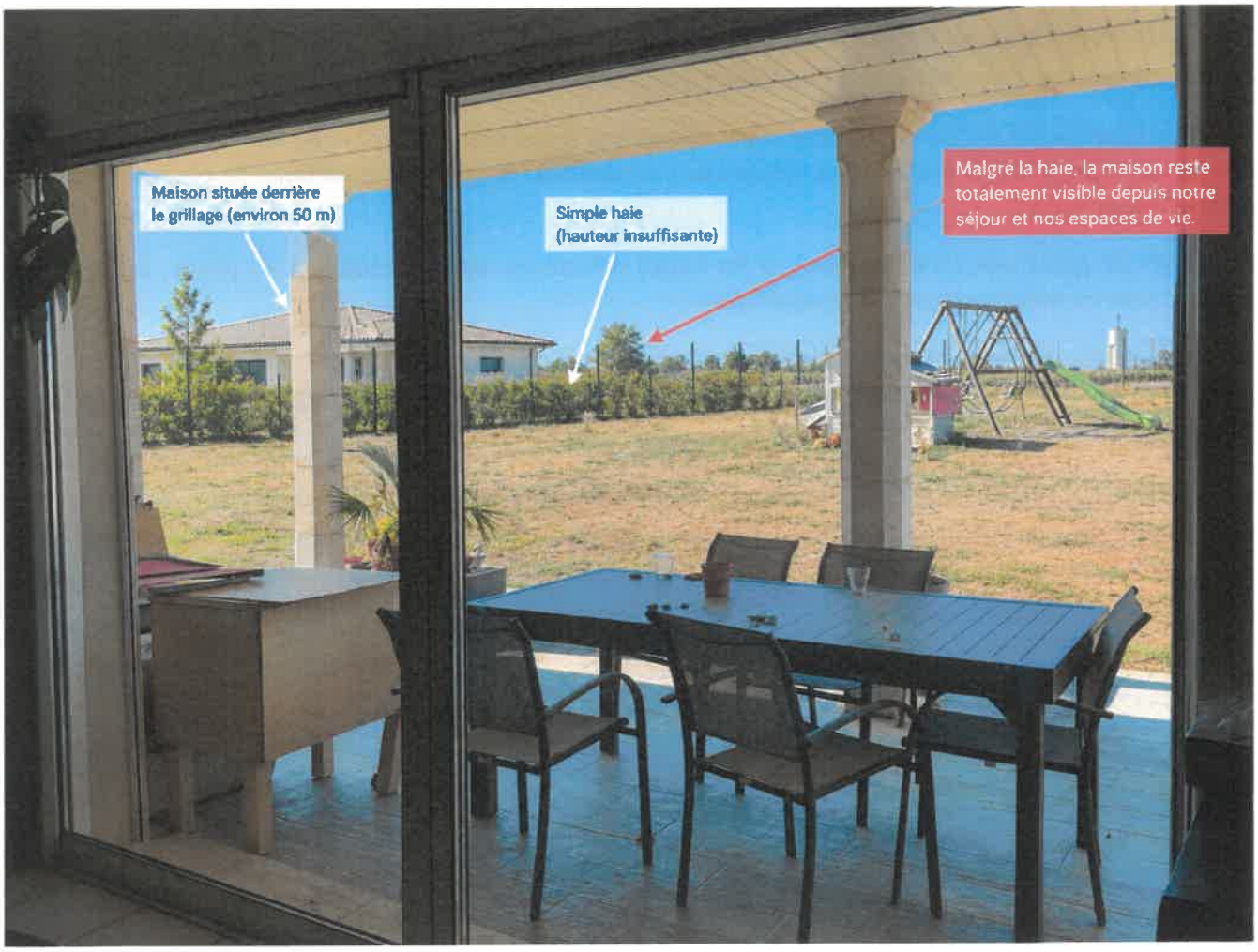
2) Un aménagement paysager insuffisant pour préserver l'intimité de l'habitation

Champ de vision depuis la baie vitrée du séjour :









La vue depuis la baie vitrée du séjour met en évidence la nécessité d'un aménagement paysager suffisamment dense, haut et durable entre le futur lotissement et notre habitation.

La simulation permet de constater qu'une simple haie ou un aménagement paysager peu dense ne serait pas suffisant pour créer un véritable écran visuel entre les futures constructions et notre habitation.

Un écran végétal composé d'arbres et d'arbustes, suffisamment hauts, diversifiés et implantés sur une profondeur suffisante, serait nécessaire pour atténuer durablement les vues vers notre propriété.

La partie espace boisé devrait être représenté comme ci-dessous pour masquer les futures constructions et leurs occupants.



Afin de préserver l'intimité de notre habitation, il apparaît nécessaire de prévoir un aménagement paysager renforcé, comprenant notamment la plantation d'arbres assez haut.

Notre propre expérience depuis 17 ans montre par ailleurs que la plantation et le développement d'arbres sur cette partie du secteur sont particulièrement difficiles, notamment en raison de la présence importante de pierres dans le sol et des épisodes de sécheresse.

Cela permet de poser une vraie question : si les arbres doivent assurer l'intimité, qui les plante, où et dans quelles conditions vont-ils réellement pouvoir se développer ?

Nous souhaitons également que, dans le champ de vision direct de notre habitation, l'implantation et l'orientation des futures constructions soient étudiées afin d'éviter les vues directes vers notre séjour et nos espaces privatifs.

Nous souhaiterions notamment que les façades faisant directement face à notre habitation ne comportent pas, dans la mesure du possible, de fenêtres ou de baies vitrées créant un vis-à-vis direct. À défaut, ces ouvertures pourraient être limitées, positionnées sur les façades latérales ou orientées différemment afin de préserver l'intimité des habitations existantes.





Ces simulations illustrent l'importance de la hauteur des constructions et de leurs ouvertures. Même avec un aménagement paysager composé de jeunes arbres et d'une haie, une construction à étage disposant de fenêtres ou de baies vitrées orientées vers notre habitation créerait des vues directes et importantes sur notre propriété.

Nous souhaitons donc que l'implantation, la hauteur et l'orientation des futures constructions soient étudiées de manière à préserver au maximum l'intimité des habitations existantes.

Phasage et modalités de mise en œuvre :

Quelle est l'ordre des opérations entre Le clos du Loup, Cornuelle et Monchauvet?
Il serait préférable de s'assurer de l'achèvement de 70% des constructions avant de commencer une nouvelle phase pour éviter l'écueil du lotissement des Genevriers où les parcelles ont mis longtemps à être vendues.

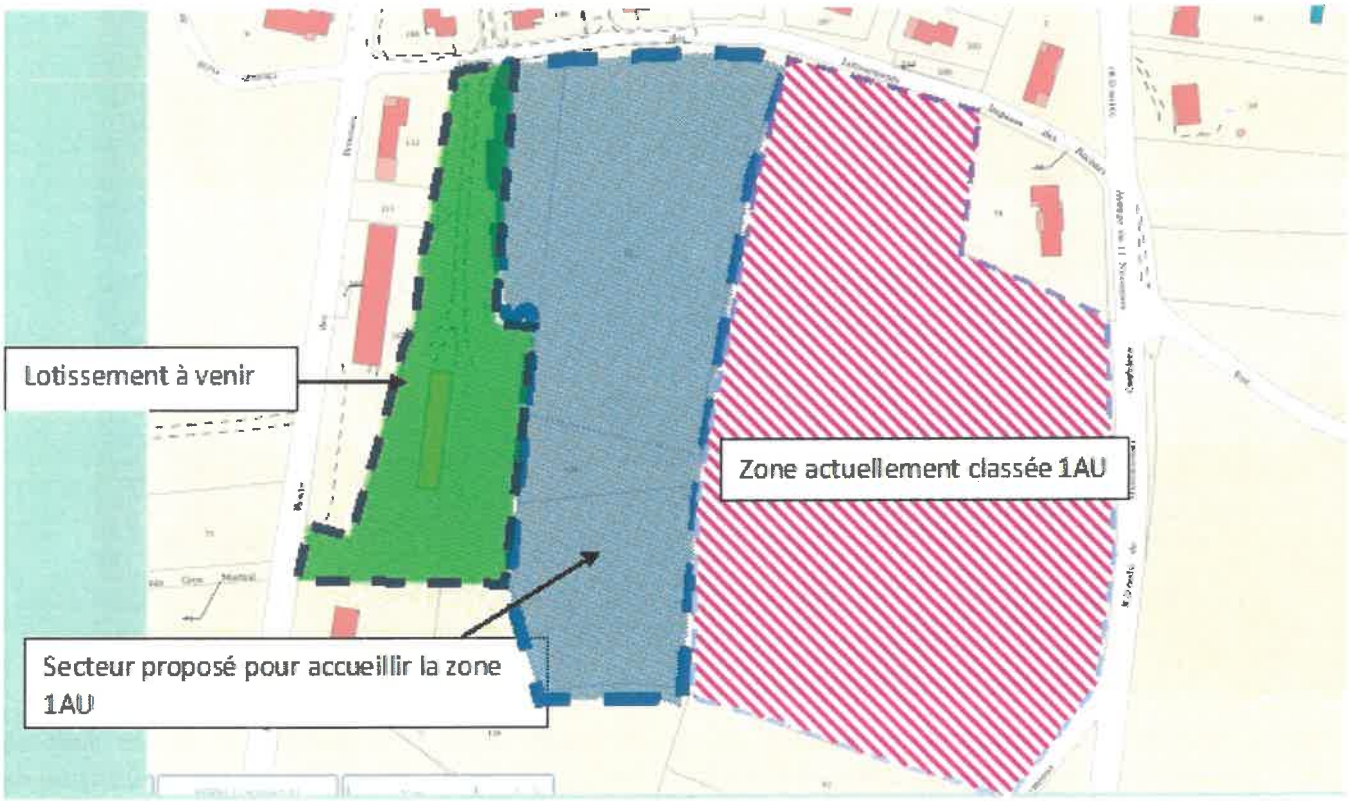
Les accès et le fonctionnement viaire :

L'accès par le chemin des Lotissements a-t-il fait l'objet d'une étude précise sur le terrain, notamment au regard de la différence d'altitude entre cette voie et le futur secteur à urbaniser ?

Nous souhaiterions que la faisabilité technique de cet accès, notamment en matière de pente, de sécurité et de circulation, soit clairement étudiée avant toute urbanisation du secteur.

3) **Proposition d'un autre emplacement pour la zone 1AU**

- Déplacer la zone 1AU vers la zone bleue permettrait d'assurer une continuité avec le lotissement prévu en zone UB.
    - Notre démarche ne vise pas à remettre en cause le principe d'une urbanisation du secteur, mais à proposer qu'un autre emplacement soit étudié afin de limiter les impacts sur les habitations existantes et d'assurer une urbanisation plus cohérente du secteur.



La zone verte est en zone UB, un futur lotissement doit se construire prochainement.

Pourquoi la zone 1AU en rose ne sera pas remplacé par la zone bleue qui viendrai compléter le lotissement qui va se monter.

« Nous avons connaissance du fait que ce zonage résulte notamment d'une étude hydrogéologique. Sans remettre en cause cette étude, nous souhaitons attirer l'attention sur la possibilité d'étudier un autre emplacement pour la zone 1AU, qui présenterait plusieurs avantages en matière d'aménagement et de voisinage. »

Le déplacement de la zone 1AU vers la zone bleue permettrait notamment :

- **D'assurer une continuité urbaine** avec le lotissement prévu dans la zone UB ;
- **D'éviter la création d'une dent creuse** entre les secteurs déjà ou prochainement urbanisés ;
- **De limiter les problèmes de vis-à-vis** avec plusieurs habitations existantes, notamment grâce à une topographie plus favorable ;
- **De limiter les différences de niveau entre les futures constructions et les habitations existantes**, réduisant ainsi les vues plongeantes ;
- Permettrait d'envisager une desserte du futur lotissement par la voie communale, évitant ainsi de multiplier les accès directs sur la RD16, axe routier important.

Conclusion – Demandes formulées

Au regard de la situation particulière de notre habitation, située en contrebas du secteur 1AU et directement exposée aux futures constructions, nous souhaitons que les éléments suivants soient pris en considération dans le cadre du PLUi :

- La prise en compte de la différence d'altitude et des risques de vues plongeantes ;
- Une limitation de la hauteur des constructions, avec une attention particulière portée aux constructions à étage;
- La mise en place d'un véritable écran végétal, composé d'arbres et d'arbustes suffisamment nombreux et adaptés au terrain, et non d'une simple haie ;
- Une attention particulière à l'implantation et à l'orientation des fenêtres et baies vitrées donnant directement vers notre habitation ;
- L'étude de la possibilité de déplacer la zone 1AU vers le secteur proposé, afin de permettre une urbanisation plus cohérente et de limiter les impacts sur les habitations existantes (voir remarques des propriétaires du 8 Lotissement des Genévriers).

Nous sollicitons donc que ces observations soient prises en compte dans l'analyse du projet de PLUi et dans les dispositions qui encadreront l'aménagement futur de ce secteur.

