





DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT  
Service : S.U.A.E.- P.U. (AvisProjet PLU Monts)  
Affaire suivie par : **B. DANCETTE**  
Tél : 02.47.70.80.48  
Fax : 02.47.70.80.39

Tours, le **27 MAR. 2007**

Le Préfet d'Indre-et-Loire

à

**Monsieur le Maire**

**37260 MONTS**

**Objet :** Elaboration du PLU  
Avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté

Après avoir prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, votre conseil municipal en a arrêté le projet par délibération le 7 décembre 2006.

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées peuvent exprimer un avis.

J'ai l'honneur de vous faire part des observations formulées par mes services.

La loi Solidarité Renouvellement Urbain a posé les principes du développement durable en mettant en avant le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Votre dossier de PLU présente un projet d'aménagement et de développement durable clair et concret qui affiche la volonté communale :

- de poursuivre une politique contrôlée en terme de développement démographique,
- de favoriser une diversification du parc de logements pour une meilleure mixité sociale,
- de prendre acte des coupures fortes d'urbanisation pour conforter le développement sur la frange Sud de l'agglomération,
- d'affirmer la multi-centralité en confortant chacun des trois pôles existants,
- de conforter le rôle économique de la commune,
- d'accompagner le développement urbain de la commune par une amélioration des déplacements et du cadre de vie,

- d'assurer la protection des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité,
- de tenir compte des risques naturels, technologiques et des nuisances dans la définition du projet urbain.

Ces objectifs s'inscrivent dans les principes définis par les lois Solidarité Renouvellement Urbains et Urbanisme Habitat.

- Quelques points du document méritent cependant de tenir compte de la réglementation comme les servitudes d'utilité publique, certains articles du code de l'urbanisme ou bien être complétés par exemple sur les thèmes des risques, de l'alimentation en eau potable, de l'assainissement pour mieux valoriser et fiabiliser le dossier.

- Outre les éléments évoqués ci-dessus, je constate que certaines dispositions de votre projet de PLU présentent des contradictions ou ne tiennent pas compte des obligations réglementaires du code de l'urbanisme

J'attire particulièrement votre attention sur certaines dispositions de votre document qui ne prennent pas en compte les principes de développement maîtrisé de l'urbanisation, de mixité sociale, d'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, de prévention et de gestion de la qualité de l'eau, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels, de protection des espaces naturels et des paysages, de prévention des pollutions et constituent de ce fait un caractère d'illégalité.

### Gestion des eaux

En matière d'**alimentation en eau potable**, le rapport de présentation n'évalue pas les incidences du PLU sur l'environnement et n'expose pas la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur..

Ce document ne présente pas les besoins que génère le projet, les impacts sur le réseau actuel, ne renseigne pas sur les besoins éventuels en matière de renforcement du réseau, de réserves d'eau.

Sur la **gestion et le traitement des eaux usées et pluviales**, l'état initial de l'environnement contient très peu d'informations.

La cohérence entre l'ouverture prévisionnelle des zones à urbaniser, dont l'importance contredit l'obligation de développement urbain maîtrisé, et les réseaux ainsi que les capacités de traitement existants ou projetés n'est pas démontrée.

La maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, l'impact sur la qualité des eaux et la morphologie des cours d'eau ne sont pas véritablement abordés.

Le PLU doit fournir des éléments d'appréciation précis tant dans l'état initial de l'environnement que dans l'analyse des incidences du PLU.

### Maîtrise du développement urbain, utilisation économe des espaces naturels, agricoles et des paysages

Le constat sur le développement urbain se traduit par un urbanisme pavillonnaire qui aujourd'hui ne permet que très difficilement le renouvellement urbain.

Or la traduction du PADD généralise une forme urbaine aux deux tiers identique à celle actuelle renforçant ainsi l'incohérence et la consommation d'espace déjà constatées. Cette stratégie a notamment pour conséquence la banalisation de l'urbanisation, la mono-fonctionnalité des quartiers futurs, l'accroissement de la déprise agricole, l'atteinte aux paysages.

### Mixité, respect du PLH

Si le Projet d'Aménagement et de Développement Durable entend « favoriser la diversification du parc de logements pour une meilleure mixité sociale », 73 % du programme inscrit à l'horizon 2007-2012 concerne pour chaque logement individuel nouveau, un parcellaire de 900 m<sup>2</sup>. Outre la consommation d'espace, cette ambition réduit fortement l'accès d'une majorité de populations à ce type de logement.

Par ailleurs, pour 2004-2010, le PLH a fixé à 75 la production annuelle de logements. Or, sur 2007-2010, le PLU ne retient pour objectif que 60 logements par an.

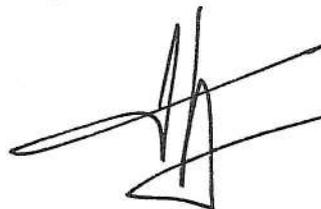
Le PLU doit respecter les dispositions du PLH et montrer comment il répond à la demande diversifiée de logements tant pour la satisfaction de toutes les catégories sociales de population qu'en diversité d'offre de logements.

- Je suis amené à vous formuler un avis réservé à ce stade de l'élaboration de votre PLU, en vous incitant à le reconsidérer et le consolider sur les points listés ci-dessus soit par un nouvel arrêt de projet, soit après enquête publique et de toute façon avant approbation. Afin d'améliorer et de mieux sécuriser juridiquement votre dossier, les observations détaillées des services de l'Etat sont jointes en annexe. Si vous le souhaitez, ces services sont à votre disposition pour toute information et pour une réunion avant la mise à l'enquête publique.

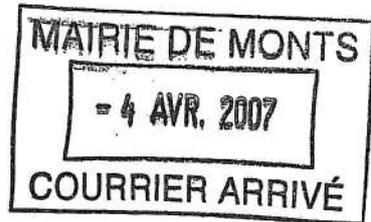
Lors de l'enquête publique portant sur votre projet de PLU et afin d'informer la population, je vous demande de joindre le présent avis au dossier.

Vous pouvez également présenter les éléments de mon rapport à la connaissance.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Secrétaire Général,



Salvador PEREZ



# **Commune de MONTS**

## **Avis de l'État sur le Projet de PLU arrêté**

**Commune de MONTS**  
**Arrêt du Projet de PLU**

**Avis de l'État**

**I – LES ÉLÉMENTS FORMELS**

**A – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

**B – LE CODE DE L'URBANISME**

1°) Article R 123-6

2°) Site classé et site inscrit

**C – LES THEMATIQUES**

1°) Prise en compte de l'environnement

2°) Prise en compte des risques

3°) Mixité sociale et pluralité des fonctions

**D - LE DOSSIER**

1°) Rapport de présentation

2°) Orientations d'aménagement

3°) Règlement

**II – REMARQUES QUALITATIVES**

**A – LE DOSSIER**

**B – LES THEMATIQUES**

# **I – LES ÉLÉMENTS FORMELS**

## **A – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

### **Servitudes d'utilité publique**

Pour chaque servitude, il est préférable d'utiliser la mention « **gestionnaire** » plutôt que « service responsable ».

### **Servitude AC 2**

La gestion de cette servitude se fait conjointement entre :

- le service départemental de l'architecture et du Patrimoine: 5 rue de Clocheville  
37000 Tours
- et la direction régionale de l'environnement du centre :5 rue de Buffon - BP 6407 -  
45064 Orléans cedex.

Le report du périmètre sur plan de la servitude doit tenir compte du plan ci-joint.

### **Servitude Ar 3**

Ajouter les coordonnées du service gestionnaire :

- « Etablissement du Génie - Caserne Baraguey d'Hilliers - 37000 Tours »
- « Délégation Générale pour l'Armement - 75000 Paris ».

### **Servitude AS 1**

L'acte établissant la servitude de protection des captages de « Servolet - Bois Joli » est l'arrêté préfectoral du **4 décembre 2002** et non du 2 juillet 1982.

Remplacer la référence du décret du 3 janvier 1989 par le **décret n° 2001-1220 du 20 décembre 2001 codifié article L 1312-1 et suivants du code de la santé publique.**

### **Servitude PT2**

Ajouter les coordonnées du service gestionnaire :

- « France Télécom URR  
9 avenue Marie Curie  
BP 356  
37703 La Ville aux Dames »

## **B – LE CODE DE L'URBANISME**

### **1°) Article R 123-6**

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones ouvertes à l'urbanisation dès approbation du PLU doivent disposer de voies publiques, des réseaux d'eau, d'électricité voire d'assainissement à la périphérie immédiate et de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ce sont les orientations d'aménagement et le règlement qui doivent définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Deux conditions doivent être prises en compte pour mettre en oeuvre l'urbanisation :

- soit les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble c'est-à-dire urbanisation en une fois,
- soit les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. L'urbanisation de ces zones ne peut donc être autorisée au coup par coup.

**Le PLU doit tenir compte de ces conditions réglementaires.**

### **2°) Site classé et site inscrit**

Le PLU ne fait pas référence au site du « Château et Domaine du Breuil » classé par arrêté ministériel le 26 avril 1965, ainsi qu'au site de la « Vallée de l'Indre » inscrit par arrêté ministériel du 20 octobre 1965.

Le PLU doit rappeler que les projets qui s'inscrivent dans le périmètre de ces sites doivent respecter les procédures prévues par le code de l'environnement (site classé : article L 341-10 et R 341-10 à R 341-13, site inscrit : nécessité d'une autorisation spéciale, articles L 341-1 et R 341-9 ainsi qu'une information de l'administration avec avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France).

La zone « Ny », réservée à la réalisation d'une station d'épuration, est située dans le site inscrit de la « Vallée de l'Indre ». Le souci d'une bonne intégration paysagère de ce projet peut, dans le PLU, faire l'objet de précisions comme par exemple le maintien du cadre végétal, la préconisations de couleurs permettant d'assurer une bonne insertion, ...

## C – LES THEMATIQUES

### 1°) Prise en compte de l'environnement

#### a) Faune Flore

On constate que la vallée de l'Indre est le support de plantations de peupleraies de plus en plus importantes.

Ces plantations constituent des cultures qui, par leur accroissement, constituent une menace pour les prairies et autres zones humides mais aussi contribuent à la fermeture des paysages.

**Le PLU doit veiller à ne pas classer en espaces boisés protégés les peupleraies.**

Il peut même pour des raisons de qualité du paysage et d'identité du val, réglementer voire interdire en certains endroits spécifiques les plantations.

Par ailleurs le 3° de l'article R 123-13 précise que les annexes du PLU indiquent à titre d'information, les zones de préemption des périmètres des espaces naturels sensibles.

**Le PLU doit comporter cette information.**

#### b) Ressource en eau

Le rapport de présentation doit mentionner que la commune de Monts est inscrite en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole, ainsi qu'en zone sensible dont les masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions et sujettes à l'eutrophisation, et dans lesquelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits.

Ces deux classements impliquent pour la commune une vigilance accrue sur les risques d'atteinte à la qualité de la ressource en eau.

En matière d'**eau potable** la nappe du cénomanien doit être considérée comme stratégique pour l'alimentation des populations.

La baisse régulière de son niveau depuis trente ans prouve l'existence d'un déséquilibre permanent entre les prélèvements et la réalimentation de la nappe.

Les documents du dossier ne contiennent aucun élément sur l'intégration de cet enjeu dans les réflexions menées pour l'élaboration du PLU.

Le rétablissement d'une gestion équilibrée de la ressource en eau étant une priorité, des précisions concrètes doivent être apportées.

**Il convient en particulier de justifier la compatibilité entre l'important développement urbain envisagé et la préservation à terme de la nappe du Cénomanien.**

Le PLU ne présente pas les besoins que génère le projet, ne mesure pas les impacts sur le réseau actuel, ne renseigne pas sur les besoins éventuels en matière de renforcement du réseau, de réserves d'eau.

**Le rapport de présentation doit évaluer les incidences du PLU sur l'environnement et exposer la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.**

### **c) Eaux usées eaux pluviales**

La circulaire du 8 décembre 2006 rappelle les obligations communautaires de la France au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 sur le traitement des eaux résiduaires urbaines. Elle souligne en particulier qu'aucun nouveau secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation si la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ne pourraient pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

**L'état initial de l'environnement contient très peu d'informations sur la gestion et le traitement des eaux usées et pluviales.**

**L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement devra comporter une partie clairement dédiée à la prise en compte de ces enjeux.**

L'adéquation entre d'une part l'ouverture prévisionnelle des zones à urbaniser (au regard de l'importance de ces zones et du scénario démographique retenu) et d'autre part les réseaux et capacités de traitement existants ou projetés devra être démontrée.

La problématique de **la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales doit également être abordée de manière détaillée.** Qu'il s'agisse du risque d'impact sur la qualité des eaux et la morphologie des cours d'eau (phénomènes d'à-coups hydrauliques).

L'objectif doit être la réduction des débits et des volumes rejetés, en tendant vers un maximum de 1 litre seconde par hectare.

Il est essentiel d'anticiper dès à présent cet objectif et de fournir des éléments d'appréciation précis dans l'état initial de l'environnement et dans l'analyse des incidences du PLU.

Cela concerne en particulier les secteurs situés en amont de l'agglomération de la plupart des zones d'urbanisation future.

Les orientations d'aménagement prévues pour certaines zones à urbaniser ne contiennent aucune précision en matière de gestion des eaux pluviales. Il est donc indispensable d'apporter les éléments nécessaires.

A titre d'exemple l'article 4 du règlement des zones « UC et « 1AUc » devrait prévoir un traitement séparé des eaux de toitures et des eaux de chaussées et parkings généralement pollués.

### **d) Paysage et consommation d'espace**

**L'article L 121-1 du code de l'urbanisme a posé les fondements du développement durable.**

Ainsi le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement maîtrisé de l'urbanisation, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- la protection des espaces naturels et des paysages en respectant les objectifs de développement durable,
- la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, les moyens de transports, la gestion des eaux,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux,
- la maîtrise des besoins de déplacement, de la circulation automobile,
- la prévention de la qualité de l'eau, des écosystèmes, des espaces verts des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la préservation des pollutions de toute nature.

Le contrôle de l'étalement urbain, priorité nationale, participe à la prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme.

Ceci doit se traduire par la maîtrise des déplacements au profit des modes de circulation douce et à la préservation des espaces naturels notamment agricoles productifs. La limitation de l'éparpillement résidentiel évite une banalisation des paysages et l'étalement urbain.

Le constat urbain fait état d'un développement pavillonnaire qui rend très difficile voire impossible le renouvellement urbain.

Pourtant le projet de développement se traduit par la mise en place d'une forme urbaine identique à celle qui a contribué à un « éclatement urbain incohérent » à « une zone urbaine qui a grandi trop vite ».

Le projet de PLU arrêté poursuit la logique d'urbanisation peu dense et d'éclatement urbain maximisé.

Par exemple le rapport de présentation prévoit pour la période 2007/2012 la réalisation de 240 logements répartis de la façon suivante :

- 175 logements en individuel pur sur parcelle de 900 m<sup>2</sup>,
- 42 logements en individuel groupé sur parcelle de 600 m<sup>2</sup>,
- 23 logements collectifs sur parcelle de 150 m<sup>2</sup>.

Près des 3/4 du programme portent sur une consommation d'espace de 900 m<sup>2</sup> par logement.

Pour la période 20012/2016 la réalisation de 375 logements répartis de la façon suivante :

- 262 logements en individuel pur sur parcelle de 900 m<sup>2</sup>,
- 64 logements en individuel groupé sur parcelle de 600 m<sup>2</sup>,
- 49 logements collectifs sur parcelle de 150 m<sup>2</sup>.

En terme de consommation d'espace, le projet ne tire pas le bilan de la situation antérieure mais aggrave substantiellement l'état actuel en empêchant ultérieurement toute possibilités de renouvellement urbain sur les zones réservées à un accueil résidentiel futur très diffus (accession sur grande parcelle).

Cela conduit par voie de conséquence à une disparition des coupures agricoles, des écoulements naturels pluviaux au Sud notamment vers le ruisseau de Montison et surtout au Sud de « la Lionnerie- la Pichauderie » en dépassant largement le ruisseau du « Peu » pour atteindre la route départementale n° 84.

L'étendue des zones « AU » ne prend pas en compte la capacité d'utilisation des zones déjà urbanisées comportant des parcelles encore libres à la construction.

Bien qu'un effort de densification apparaisse dans le projet mais de façon plutôt marginale, la compatibilité de cette hypothèse de faible densité avec le principe d'utilisation économe de l'espace n'est pas justifiée.

Les zones « 2 AU », réservées à long terme pour une urbanisation résidentielle, représentent près de 82 hectares. L'importance de ces zones traduit un scénario peu volontariste en matière de recentrage de l'urbanisation sur le tissu urbain existant.

La conséquence attendue de cette disposition va être fort dommageable en créant une accélération de la déprise agricole par anticipation sur l'urbanisation attendue et une inflation du foncier.

Sur ces zones, la prise en compte de la disponibilité entraîne une multiplication de l'estimation par un coefficient de 1,5.

Ce coefficient de sécurité n'est pas totalement nécessaire si la collectivité, pour mettre en oeuvre sa politique de l'habitat, veut maîtriser le processus d'urbanisation et non le laisser à la discrétion des aménageurs.

Le PLU ne doit pas créer la confusion entre « ville parc et densité ».

L'on peut s'interroger sur le choix d'une urbanisation visant à reproduire en continuité de l'existant une urbanisation de faible densité contribuant à accroître les méfaits constatés sur les dernières décennies.

La « ville parc » peut se concevoir à partir d'une volonté locale de traitement végétal paysager qualitatif des espaces publics et collectifs en lieu et place de règles sur les espaces privatifs dont la gestion paysagère est pour le moins aléatoire. Densité maîtrisée n'est dans ce cas pas antinomique.

**Au regard des enjeux relatifs à la ressource en eau, à la déprise agricole sur de grandes superficies, à l'atteinte aux paysages, l'impact sera important.**

**Les impacts et leurs conséquences doivent être abordés dans le document.**

## **2°) Prise en compte des risques**

### **a) Inondations**

Dans le paragraphe consacré au risque naturel inondation,

- mentionner que le **PPRI de la Vallée de l'Indre a été approuvé le 28 avril 2005.**
- remplacer l'expression « la crue de référence choisie » par « **au niveau de Monts, l'atlas des zones inondables prenait pour référence la crue de décembre 1982** ».
- remplacer « cela correspond à un niveau de l'Indre de 51,48 mètres » par « **lors de la crue de décembre 1982, le niveau de l'Indre a atteint 51,48 mètres** ».

Dans le diagnostic, bien distinguer :

- pour l'inondation le risque par :
  - débordement de l'Indre,
  - débordement de ruisseaux ou
  - ruissellement pluvial pouvant s'accompagner de coulées de boues.
  
- pour les mouvements de terrain distinguer le risque :
  - consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :  
Compléter la formulation « et se rétractent en période de sécheresse » avec  
**« ce phénomène a été, sur le territoire communal, à l'origine de nombreux dégâts sur des constructions. Des dispositions techniques sur les constructions et leur environnement peuvent prévenir de tels désordres. Par exemple l'approfondissement des fondations, l'éloignement de plantations avides d'eau,... ».**
  
  - lié aux effondrements de terrain :  
Dans les dispositions réglementaires, il convient d'ajouter « dans le cadre du présent PLU... la règle générale s'applique **en dehors des zones inondables définies dans le Plan de prévention des risques inondation** ».  
La règle doit également être complétée par « **dans les zones inondables, seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre qu'inondation** ».

Par ailleurs l'emprise au sol des zones concernées devrait mentionner des règles d'emprise au sol et d'aspect extérieur des constructions

Plus précisément, la zone « Nli » située secteur en A3 du PPRi autorise à tort le même type de constructions que dans la zone « Nl ».

**Il est indispensable de reprendre, pour ce secteur inondable, les conditions posées par le PPRi.**

**La légende du Plan des servitudes doit être complétée** par « lorsque la largeur de la zone inondable est inférieure à 600 mètres, les nouvelles implantations ne sont pas autorisées.

### **3°) Mixité sociale et pluralité des fonctions**

Le programme Local de l'Habitat adopté le 29 juin 2005 par la communauté de communes, et en accord avec les communes, a défini dans son programme d'actions la diversification de l'habitat, la mixité sociale, la maîtrise du développement urbain, l'aménagement durable du territoire.

Dans le scénario d'évolution, l'estimation **2004 / 2010 du nombre de logements à construire est de 75 par an.**

Le PLU a fixé pour la période 2007 /2012 la réalisation de 240 logements répartis ainsi :

- 175 logements en individuel pur sur parcelle de 900 m<sup>2</sup>,
- 42 logements en individuel groupé sur parcelle de 600 m<sup>2</sup>,
- 23 logements collectifs sur parcelle de 150 m<sup>2</sup>.

Cet objectif correspondant à une moyenne annuelle de construction de 60 logements.

**Pour la période 2007 - 2010 la production annuelle** fixée à 50 logements **diverge** nettement de celui du PLH qui prévoit 75 logements par an.

**L'orientation n° 2 du PADD ne répond pas à la mixité** dans la mesure où il n'est pas affiché une pluralité dans l'offre d'habitat.

**Le PLU doit montrer comment il permet de répondre à une demande diversifiée tant pour la satisfaction de toutes les catégories sociales de population qu'en diversité de logement. Il doit également assurer la pluralité des fonctions et non celle exclusive d'habitat.**

## **D - LE DOSSIER**

### **1°) Rapport de présentation**

Le rapport de présentation aborde la justification des règles des zones urbaines mais n'en fait pas mention pour les zones à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle.

La démonstration est à présenter pour ces zones.

### **2°) Orientations d'aménagement**

Il est important de ne pas assimiler « opération d'aménagement d'ensemble » et « opération groupée ».

Outre des principes généraux classiques, les orientations d'aménagement peuvent se soucier de développement durable dès lors qu'elles définissent les conditions de mise en oeuvre de l'urbanisation. Ainsi la réflexion peut par exemple porter sur l'orientation des façades donc des voies, afin de privilégier l'exposition. Cela peut aussi concerner les plantations permettant d'assurer de bonnes conditions d'abris aux constructions.

### **3°) Règlement**

L'article 3 des zones « A » et « N » a inscrit des références au code de l'urbanisme dans sa rédaction actuellement en vigueur.

Le décret n° 2007- 18 du 5 janvier 2007 a fortement remanié, tant dans sa structuration, ses règles de fond et les régimes d'application du droit des sols, le code de l'urbanisme. La nouvelle version refondue doit entrer en vigueur le 1er octobre 2007, ce qui correspondra vraisemblablement à la phase d'approbation ou de caractère exécutoire de votre PLU.

Cela signifie qu'à partir de cette date, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol seront instruites sur le fondement des dispositions du PLU approuvé au regard de la nouvelle version du code de l'urbanisme.

Il paraît donc opportun de substituer dans votre dossier, avant de la soumettre à l'approbation de votre conseil municipal, les références au nouveau code de l'urbanisme en précisant que ces dispositions seront applicables à compter du 1er octobre 2007.

Ainsi à titre d'exemple, la nomenclature et le contenu des articles du Règlement National d'Urbanisme évolue.

Désormais:

- l'article R 111-3-2 est abrogé,
- l'article R 111- 4 concerne la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- l'article R 111- 15 traite des conséquences dommageables pour l'environnement.

Par ailleurs les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111- 20, R 111- 22 à R 111- 24 ne seront plus applicables sur le territoire **des communes disposant d'un PLU approuvé.**

La règle du PLU visant à imposer le retrait dans l'implantation des clôtures mérite d'être en cohérence avec le code civil. D'une part il n'est pas possible d'empêcher un propriétaire de clore les limites de sa propriété, d'autre part le retrait imposé bien que privé peut être accessible par le public. En cas de sinistre ou d'accident, le propriétaire reste seul responsable.

Il est donc nécessaire de **vérifier** auparavant de la **pertinence d'une règle et d'en analyser les effets.**

## **II – REMARQUES QUALITATIVES**

### **A – LE DOSSIER**

Actuellement le territoire communal est régi par les dispositions du POS.

Le dossier doit donc mentionner « **élaboration du PLU** » et non « révision du PLU ».

### **B – LES THEMATIQUES**

#### **a) Economie**

Dans un contexte de concurrence entre territoires, le PLU ne semble pas, à l'exception d'ISOPARC, intégrer la présence de zones d'activités proches comme par exemple celles de Joué lès Tours, Ballan-Druyes, etc...

Le diagnostic gagnerait à présenter cette approche complémentaire.

#### **b) Orientations d'aménagement**

Pour le secteur des « Granges- le Platrou », la densification du bâti n'est envisagée que dans la zone réservée à l'urbanisation long terme et donc non ouverte à une quelconque mise en oeuvre.

Par contre l'enjeu de densification ne semble pas pris en compte dans la zone ouverte à l'urbanisation

Dans le secteur du « Puy », il est fait état d'une opération récente de qualité médiocre. Les orientations d'aménagement des zones à urbaniser voisines doivent tenir compte de ce constat pour approfondir et définir des principes concourant à bâtir un parti d'aménagement qualitatif.

Dans les zones résidentielles, « UB » ou « 1 AUb », le règlement impose un alignement des constructions par rapport aux voies :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait minimal de 5 mètres.

Ces règles concourent à la banalisation des quartiers nouveaux.

Certains secteurs, notamment afin de mettre en oeuvre une réelle densification, mériteraient plutôt un recul maximum et non un recul minimal.

CENTRE  
INDRE-ET-LOIRE

MAIRIE DE MONTS

- 4 AVR. 2007

SITE INSCRIT AU TITRE  
DE LA LOI DU 2 MAI 1930

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT D'INDRE-ET-LOIRE  
30 MARS 2007

COURRIER

Nom

COUBRIER ARRIVÉ

Commune(s) concernée(s) : Artannes-sur-Indre, Monts

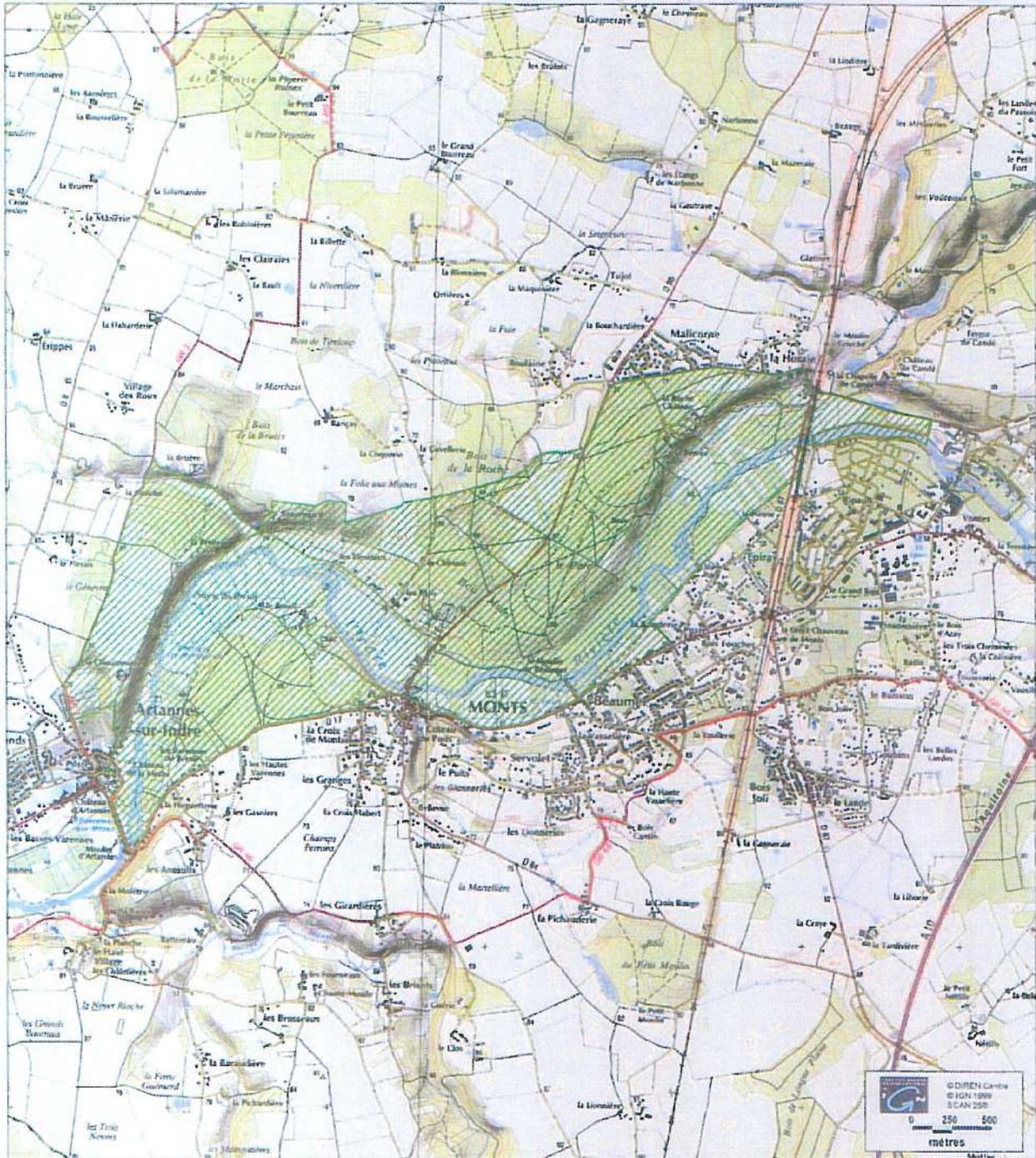
Date de l'arrêté : 20/10/1965

Surface : 662 ha



REÇU LE  
22 MARS 2007  
MAIRIE DE ST-OUEN-LES-VIGNES  
N° .....

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE  
L'EQUIPEMENT D'INDRE-ET-LOIRE  
30 MARS 2007  
Service Urbanisme



Date de réalisation : 31/10/2000

DIREN Centre - 5 Avenue Buffon - BP 6407 - 45064 ORLEANS CEDEX 2 - Téléphone 02 38 49 91 91

CENTRE  
INDRE-ET-LOIRE

MAIRIE DE MONTS

- 4 AVR. 2007

SITE CLASSE AU TITRE  
DE LA LOI DU 2 MAI 1930

COURRIER ARRIVE

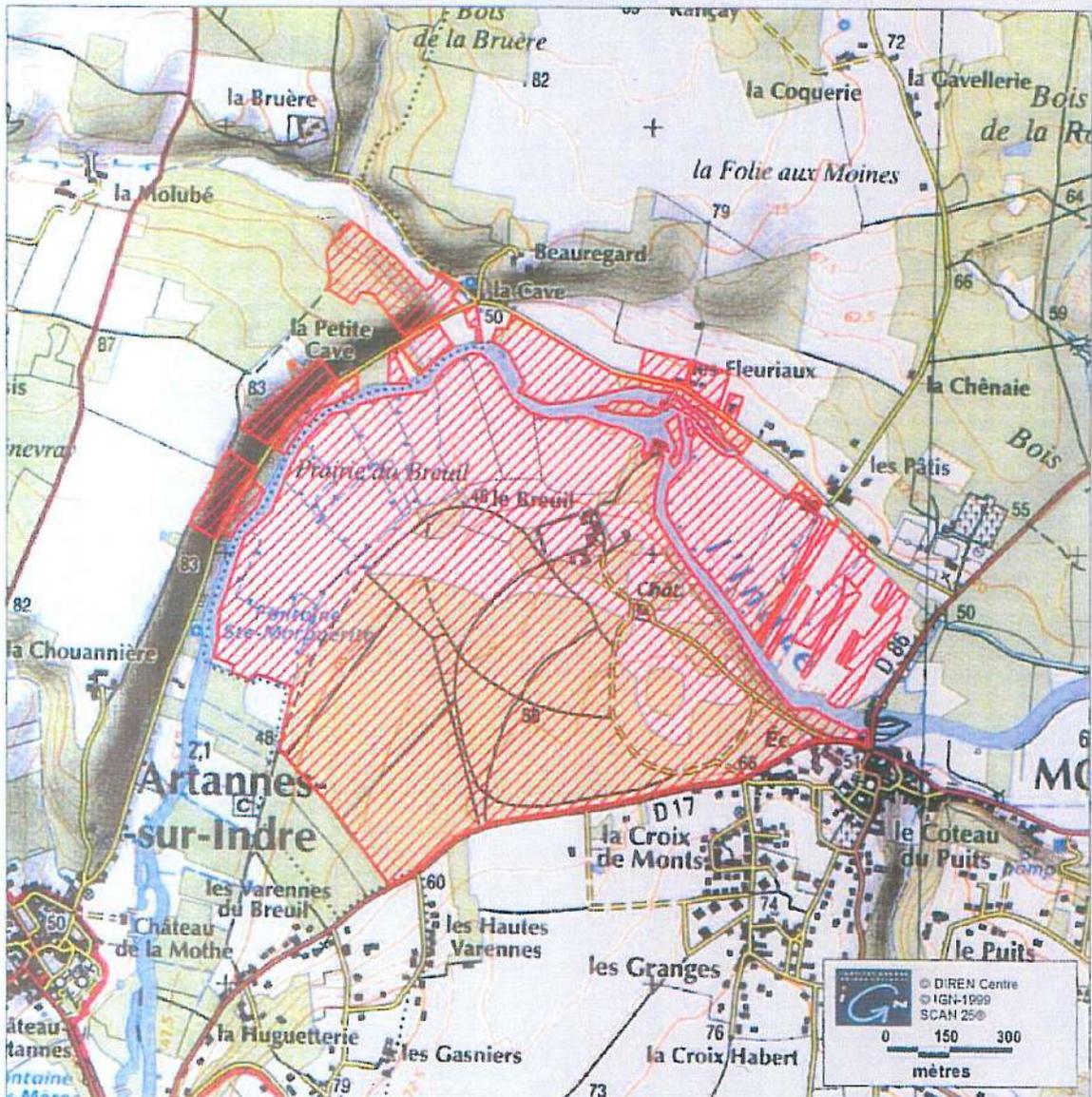
MAIRIE DE ST-OUEN-LES-VIGNES  
30 MARS 2007  
Service Urbanisme



Nom : Château et domaine du Breuil  
Commune(s) concernée(s) : Artannes-sur-Indre, Monts  
Date de l'arrêté : 26/04/1965 Surface : 131 ha



REÇU LE  
22 MARS 2007  
MAIRIE DE ST-OUEN-LES-VIGNES



Date de réalisation : 31/10/2000

DIREN Centre - 5 Avenue Buffon - BP 6407 - 45064 ORLEANS CEDEX 2 - Téléphone 02 38 49 91 91

MAIRIE DE MONTS

- 4 AVR. 2007

COURRIER ARRIVÉ

MONTS

**Manoir de l'Ortière**

Façades, toitures et cheminée intérieure (cad. A 154)  
Inscription à l'inventaire par arrêté du 16 juin 1978.

REÇU LE

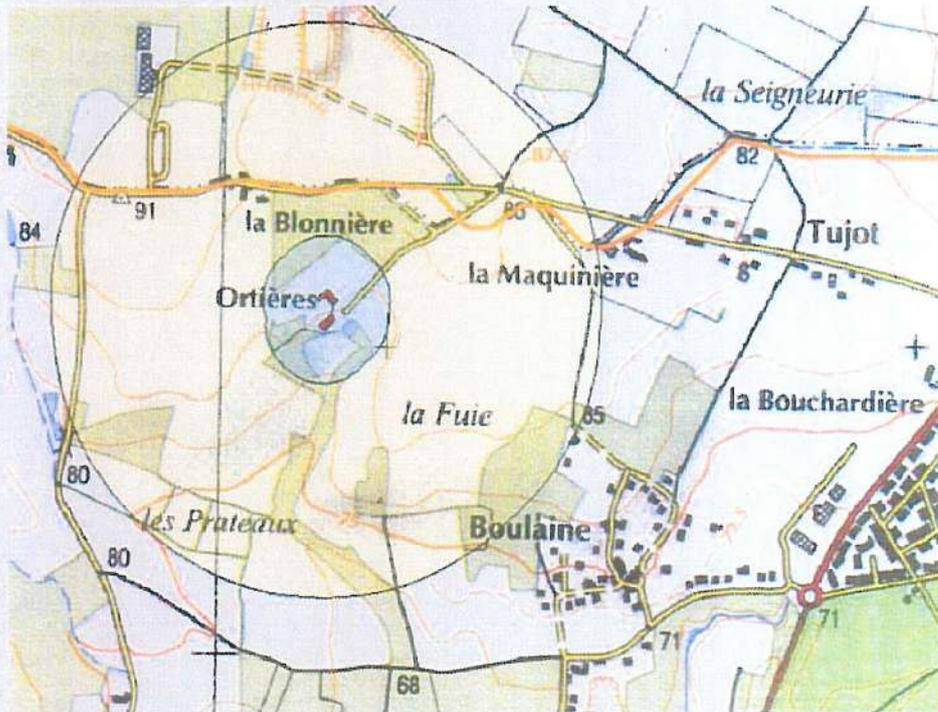
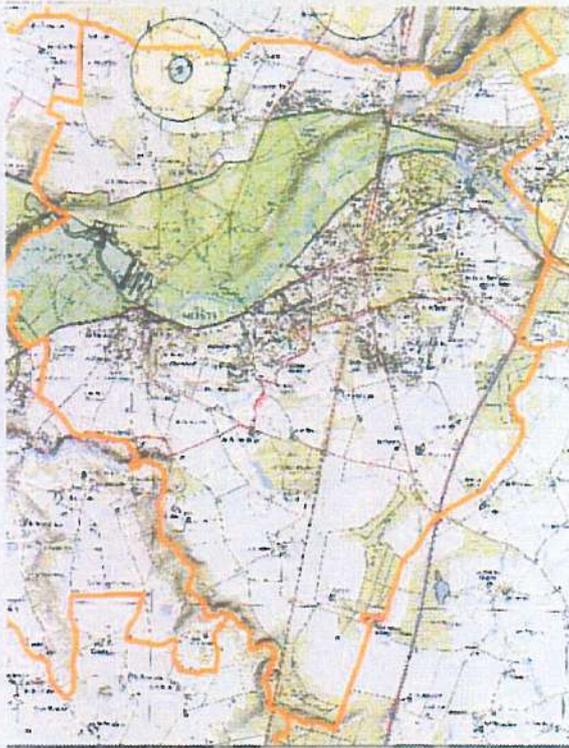
2 2 MARS 2007

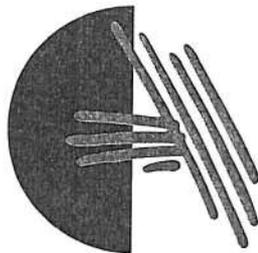
MAIRIE DE ST-OUEN-LES-VIGNES  
N°.....

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE  
L'ÉQUIPEMENT D'URBAIN

3 0 MARS 2007

Service Urbanisme





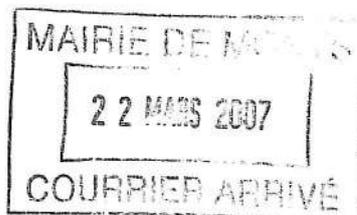
**CHAMBRE  
D'AGRICULTURE**  
INDRE-ET-LOIRE

**Le Président**

N. REF. : PC NB 07004

Dossier suivi par Nelly BUCHERON

**Objet : Avis dossier P.L.U. Monts**



**Monsieur le Maire**

**Hôtel de Ville**

**37260 MONTS**

Chambray, le 20 mars 2007

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu m'adresser, pour avis, les documents relatifs au projet de Plan Local d'Urbanisme de Monts.

Le projet d'aménagement et de développement durable, le zonage et le règlement figurant au dossier, traduisent les décisions de votre conseil municipal en matière d'urbanisme et de développement.

Dans votre Projet de Développement Durable (P.A.D.D.), vous souhaitez développer les intentions suivantes :

- Poursuivre une politique contrôlée en terme de développement démographique,
- Favoriser la mixité sociale,
- Conforter le développement sur le sud de l'agglomération,
- Renforcer les 3 pôles existants,
- Conforter le rôle économique de la commune,
- Améliorer les déplacements et le cadre de vie,
- Protéger les milieux naturels, boisements, sites et paysages de qualité,
- Prendre en compte les risques et les nuisances.

Dans le diagnostic concernant l'activité agricole, j'aurai souhaité trouver des chiffres plus récents ainsi qu'une carte de localisation des exploitations agricoles.

Certes, l'agriculture n'est pas une activité économique dominante sur votre commune, toutefois, elle participe largement à l'entretien de l'espace et à la gestion des paysages, et contribue au maintien et à l'amélioration du cadre de vie des habitants de Monts.

Afin d'assurer la pérennité des exploitations agricoles en place, vous avez limité le mitage de l'espace agricole et je vous en félicite.

Toutefois, je vous demanderai de rester extrêmement vigilant sur le maintien des accès aux parcelles et de la circulation des engins agricoles. En effet, ces problèmes sont de plus en plus fréquents en espace péri-urbain.

... / ...

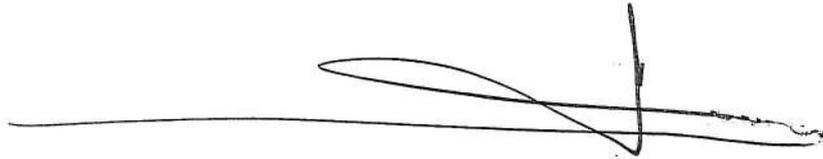
De plus, je souhaite vivement que les zones de transition entre l'urbanisation et l'espace agricole soient **prévues et effectivement réalisées dans l'emprise des projets à aménager** afin de réduire les risques de conflits de voisinage. Il serait en effet totalement inacceptable pour les exploitants agricoles, que ces aménagements soient reportés sur les parcelles agricoles riveraines.

**D'autre part, les surfaces totales indiquées à l'urbanisation me semblent trop importantes à l'échelle du développement souhaité sur votre commune ceci étant lié au coefficient de « rétention foncière » de 1,5 que vous appliquez sur les surfaces nécessaires. Je souhaite vivement que ce coefficient soit supprimé.**

Enfin, lorsque vous déciderez d'ouvrir les zones AU à l'urbanisation, **il sera indispensable de rencontrer tous les propriétaires et les exploitants concernés**, afin de les informer au plus tôt de vos projets et des échéances prévues pour leur réalisation.

Je n'ai pas d'autres remarques à formuler sur le dossier de P.L.U de votre commune.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal line that loops back and crosses itself, ending in a vertical stroke.

**Patrick CINTRAT**



## Région Centre

DAT/Service développement des territoires  
Dossier suivi par : Philippe GOUTEYRON  
Tél. : 02.38.70.32.09  
Références : DAT/RL/07.06

Monsieur Serge VIAUD  
Maire de Monts  
Hôtel de Ville  
37260 MONTS

Orléans, le 15 JAN. 2007

Monsieur le Maire,

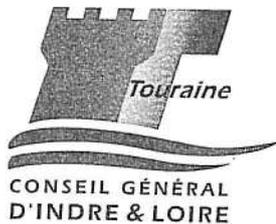
Vous avez adressé au Conseil régional pour avis en date du 27 décembre 2006, en application des textes en vigueur, votre révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Après un examen de votre dossier par mes services, je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional,  
et par délégation  
Le Vice-Président délégué  
à l'Aménagement du Territoire

Dominique ROULLET



Tours, le 28 FEV. 2007

DIRECTION GÉNÉRALE  
DES SERVICES DU  
DÉPARTEMENT

DIRECTION DES  
INFRASTRUCTURES  
ET DES TRANSPORTS

**Monsieur Serge VIAUD**  
**Maire de Monts**  
**Hôtel de Ville**  
**37260 MONTS**



Monsieur le Maire,

Par lettre du 27 décembre 2006, vous avez souhaité connaître l'avis du Conseil Général sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Monts arrêté par délibération du conseil municipal le 7 décembre 2006.

J'ai l'honneur de vous en accuser réception et vous informe que votre demande a été transmise pour instruction à la Direction des Infrastructures et des Transports, Service Territorial d'Aménagement du Centre.

Je ne manquerai pas de vous informer de cet avis dans le délai imparti, soit avant le 2 avril 2007.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil Général,  
Pour le Président du Conseil Général  
et par délégation,  
Le Directeur des Infrastructures et des Transports,

A. ARROYO *PAIS*

STA du Centre  
Réf : S. Boussiquet-Fournier  
Tel : 02 47 32 24 60  
Fax : 02 47 32 24 59  
EM : sboussiquet-fournier@cg37.fr



**07/02/07 - DÉROGATION À LA RÈGLE DE L'URBANISATION LIMITÉE - DEMANDE DE MONTS.**

Monsieur Philippe LE BRETON, Président, donne lecture du rapport suivant :

En application de l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou d'une zone naturelle ne peut être faite dans le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale qu'avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L 122-4 lorsque celui-ci est créé. Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire ayant arrêté la création du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle le 10 novembre 2003, seul ce dernier est désormais compétent pour autoriser une telle opération.

Après avoir entendu le projet de Plan Local d'Urbanisme communal, il est proposé au Comité Syndical de se prononcer favorablement sur la demande formulée par la commune de Monts.

**Le Comité Syndical adopte à l'unanimité**



**Le Président**

**Philippe LE BRETON**

TRANSMIS au représentant de l'Etat le .....	01 MARS 2007
REÇU par le représentant de l'Etat le .....	02 MARS 2007
Publié au journal le .....	12 MARS 2007
<b>ACTE EXÉCUTOIRE</b>	