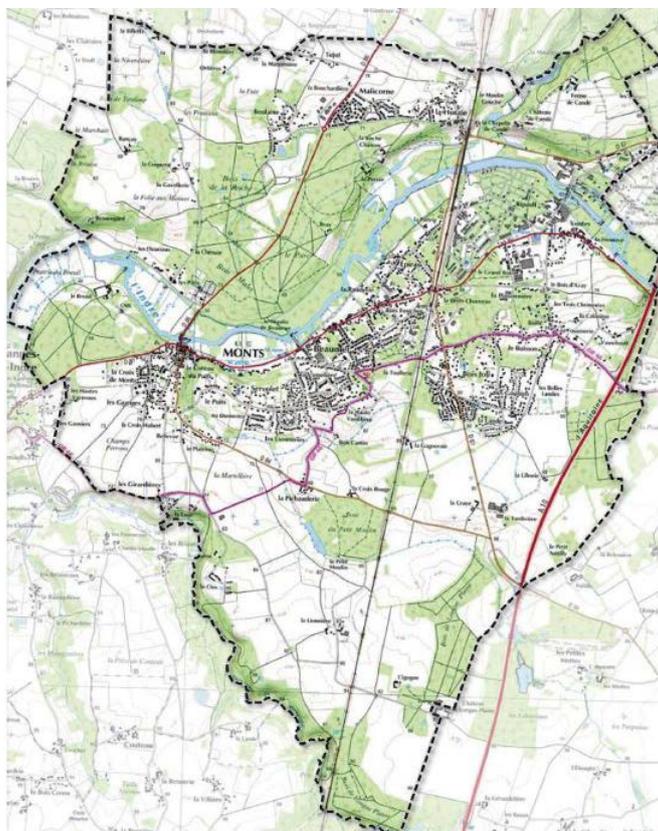


Département d'Indre et Loire

Ville de Monts



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monts

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19 et R. 153-8,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,
- Délibération en date du 26 janvier 2012 du Conseil Municipal de Monts prescrivant la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation préalable,
- Délibération en date du 16 octobre 2018 du Conseil Municipal de Monts donnant un avis favorable au projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU,
- Délibération en date du 15 mai 2019 du Conseil Municipal de Monts, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision de PLU de Monts
- Décision n°E19000109/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 11 juillet 2019 désignant le commissaire-enquêteur
- Arrêté n°2019-09A en date du 1^{er} août 2019 de Monsieur le Maire de Monts prescrivant l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Monts du 23 septembre au 22 octobre 2019.

Sommaire

Partie 1. Rapport du Commissaire enquêteur

1. Généralités

1.1	Origine contexte	2
1.2	Le Projet	2
1.2.1	Le site et son environnement	2
	Le site.....	2
	contexte socio économique	3
	pollutions et nuisances	4
	Contraintes, plans et programmes	4
1.2.2	Enjeux et objectifs du projet de PLU	6
1.2.3	Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	6
1.2.4	La traduction du projet.....	10
1.2.5	Evaluation environnementale.Les effets du projet de PLU sur l'environnement.....	15
1.3	Objet de l'enquête publique.....	16
1.4	Cadre juridique et réglementaire	16
1.5	Composition du dossier	16
1.5.1	Le dossier du projet de PLU	16
1.5.2	Pièces mises à la disposition du public	17
1.6	Analyse des pièces du dossier d'enquête	19
1.6.1	Dossier d'enquête.....	19
1.6.2	Avis de l'autorité environnementale (MRAe).....	23
1.6.3	Avis des services extérieurs	23
1.6.4	Bilan de la concertation.....	26

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1	Organisation	26
2.1.1	Désignation	26
2.1.2	Modalités de l'enquête	26
2.1.3	Visite des lieux et réunions d'information	27
2.1.4	Permanences et siège de l'enquête	27
2.2	Information du public	27
2.2.1	Mesures de publicité	27
2.2.2	Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public.....	28
2.3	Déroulement de l'enquête.....	29
2.3.1	Ouverture et durée de l'enquête	29
2.3.2	Réception des observations	29
2.3.3	Participation du public	29
2.3.4	Climat de l'enquête	29
2.3.5	Clôture de l'enquête	29
2.3.6	PV des observations - Mémoire en réponse	29

3. Examen des observations du public

3.1	Relation comptable des observations	30
3.2	Analyse des observations du public	30
3.3	Observations du commissaire enquêteur	47

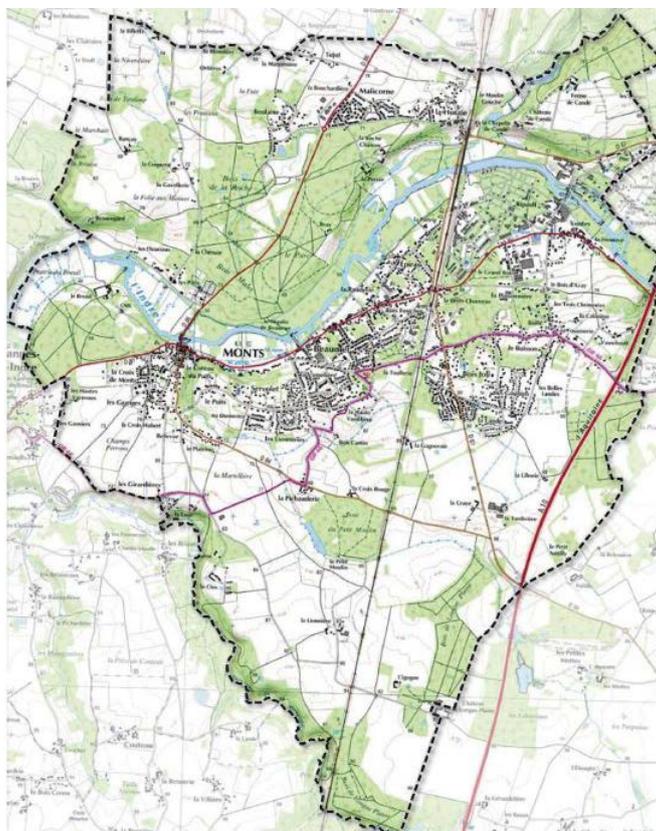
Partie 2. Conclusions et Avis motivé du Commissaire enquêteur

Document séparé

Annexes

Département d'Indre et Loire

Ville de Monts



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monts

Rapport du commissaire-enquêteur

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19 et R. 153-8,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,
- Délibération en date du 26 janvier 2012 du Conseil Municipal de Monts prescrivant la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation préalable,
- Délibération en date du 16 octobre 2018 du Conseil Municipal de Monts donnant un avis favorable au projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU,
- Délibération en date du 15 mai 2019 du Conseil Municipal de Monts, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision de PLU de Monts
- Décision n°E19000109/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 11 juillet 2019 désignant le commissaire-enquêteur
- Arrêté n°2019-09A en date du 1^{er} août 2019 de Monsieur le Maire de Monts prescrivant l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Monts du 23 septembre au 22 octobre 2019.

1. GENERALITES

1.1 – Origine et Contexte

Le 26 janvier 2012, le Conseil Municipal de Monts a délibéré et prescrit la révision de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vigueur depuis 2007. Il s'agit d'une part de mettre en œuvre le projet d'aménagement communal et de trouver un nouvel équilibre urbain mais aussi d'y intégrer les orientations des documents supra communaux approuvés depuis 2007 ainsi que les dernières évolutions règlementaires en matière d'urbanisme.

Depuis la prescription de la révision du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2012 qui prévoyait également le lancement de la concertation, un certain nombre d'actions ont été entreprises pour porter ce projet à la connaissance des habitants et les y faire participer, notamment :

- la mise en place de 4 panneaux d'exposition et la mise à disposition du PADD, des OAP et du règlement graphique en Mairie,
- la mise en place d'un registre de concertation permettant à chacun de s'exprimer,
- la publication d'articles dans la presse locale et la communication sur le site internet de la commune,
- l'organisation de 3 réunions publiques les 31 mars 2016, 8 juin 2016, 17 décembre 2018 au cours desquelles la procédure de révision du PLU, son contexte réglementaire, le diagnostic territorial, les enjeux, le PADD, le zonage, le règlement et les OAP ont été présentés au public,
- l'organisation de 6 permanences en Mairie de Monts entre le 29 janvier et le 13 mai 2019.

Le présent dossier du projet de PLU a été arrêté au Conseil Municipal de Monts le 21 mai 2019.

1.2 – Le projet

1.2.1 – Le site et son environnement

- **1.2.1.1 - Le site**

A seulement 20 km de Tours, la commune de Monts se situe en première couronne de l'agglomération tourangelle. Le territoire communal traversé par l'Indre s'étend sur 2 728 ha et compte, en 2013, 7 471 habitants.

Traversé d'Est en Ouest, par l'Indre qui le coupe en deux parties distinctes, le territoire communal comporte de nombreux bois au nord de la vallée de l'Indre ainsi que dans l'espace urbanisé du plateau sud de celle-ci et plus généralement dans l'ensemble de la trame bâtie de la commune.

De part et d'autre de la vallée, surtout au sud, mais aussi au nord dans de moindres proportions, on trouve de vastes plateaux agricoles également ponctués de boisements de tailles diverses.

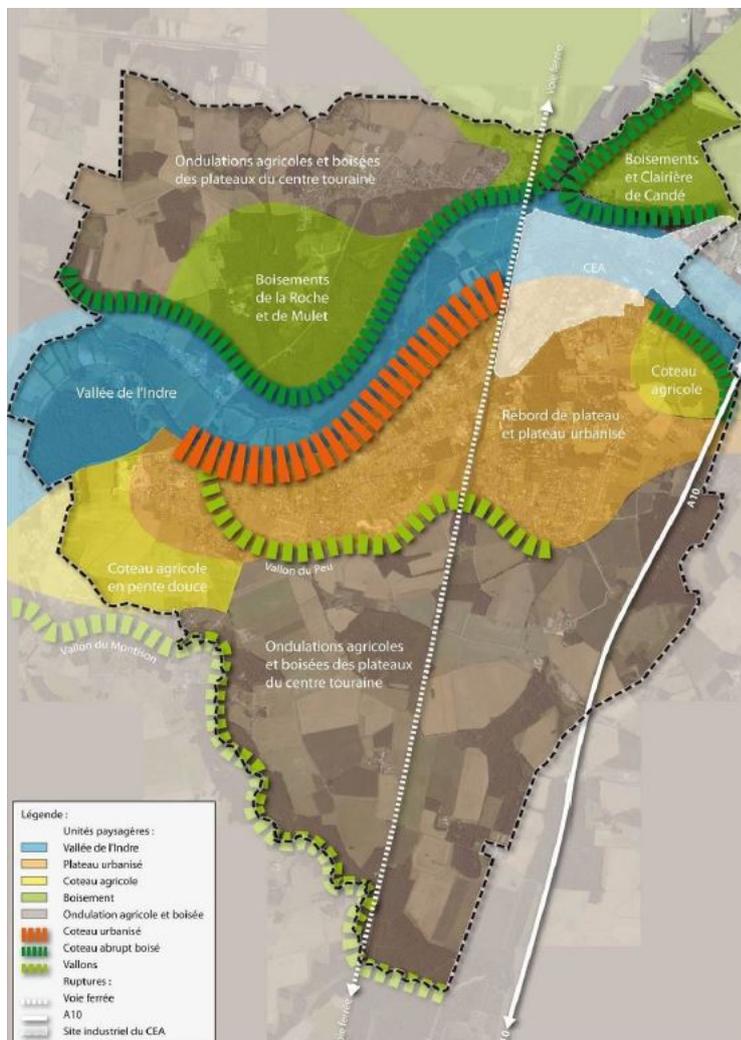
Le bourg, situé sur la partie sud de l'Indre s'étend en longueur en forme de « village-rue » le long de la RD17 parallèlement à la rivière. La particularité de Monts réside en l'existence de 3 centralités :

« le Vieux Bourg », autour de l'église et l'ancienne mairie. C'est l'ancien cœur du village, aux ruelles étroites et sinueuses, là où se trouvent les maisons anciennes.

« La Vasselière », a été créé dans les années 70-80 avec l'objectif de proposer un centre administratif, commercial et d'habitat « contemporains » autour de la nouvelle mairie.

« La Rauderie » regroupant de l'habitat mais aussi des commerces et des équipements publics, s'est développé autour de la gare et du carrefour entre la RD17 et RD87.

Le passé rural de la commune, encore vivant puisque en 2012, les 9 exploitations ayant leur siège sur le territoire communal exploitent environ 28% de sa superficie, se retrouve en la présence des hameaux et écarts souvent constitués autour de grands domaines et dont le plus important est le hameau de la Girardière. S’organisant autour de plusieurs rues, il mêle des pavillons récents, souvent implantés sans tenir compte ni de l’environnement ni des caractéristiques des constructions et de l’organisation rurales anciennes, à de l’habitat ancien. Son passé historique, quant à lui, se retrouve dans la présence de châteaux et domaines, dont 3 dominant la vallée de l’Indre (Châteaux de Candé, de la Roche et du Breuil), de 6 moulins et d’un grand viaduc, construit sur l’Indre sous Napoléon III pour le passage de la voie ferrée.



Avec l’implantation du CEA (Commissariat à l’énergie atomique) sur le site de l’ancienne poudrerie du Ripeaux dans les années 60 et celle des Laboratoires pharmaceutiques Roger Bellon – maintenant Recipharm –, des extensions pavillonnaires contemporaines ont vu le jour le long des voies de communication principales constituant ainsi des quartiers nouveaux sans véritable relation avec le bourg ou le village historique. C’est le cas en particulier du village de Malicorne qui a joint les hameaux anciens de Boulaine et la Horaie. Il est aujourd’hui jouté par la zone d’activités de la Bouchardière, actuellement pratiquement saturée. Outre celle-ci, le territoire communal comporte également l’emprise du CEA qui forme une enceinte close au Nord-Est de la commune le long de l’Indre et de la voie ferrée, prolongée vers le Sud par celle de « Recipharm » et par la zone d’activités de la Pinsonnière.

Pour autant, les déplacements sont assez difficiles à Monts. D’une part, la commune est traversée par la vallée de l’Indre, la voie ferrée, la LGV, l’A85 et l’A10 qui nécessitent des franchissements créant des phénomènes d’entonnoirs ; d’autre part les routes départementales qui la traversent sont très

empruntées par des véhicules très divers et pour lesquels elles ne sont pas nécessairement adaptées ni dimensionnées (véhicules légers, véhicules lourds des zones d’activité et engins agricoles) ; enfin les liaisons transversales reliant le plateau et son rebord, là où l’urbanisation s’est développée, à la RD17, axe principal de la commune, n’ont pas toutes été réalisées.

C’est à proximité de l’Indre que se situent les espaces naturels protégés : le site classé du château et du domaine du Breuil, le site inscrit de la Vallée de l’Indre et 3 espaces naturels sensibles : la prairie d’Epiray, le domaine de Candé et la prairie de la Petite Rivière. Par ailleurs, 7 zones humides ont été recensées sur le territoire communal

• 1.2.1.2 – contexte socio-économique

population

Le recensement de 2013 a dénombré 7 471 habitants et indiqué un vieillissement global de la population bien que la catégorie la plus représentée soit celle des 45-59 ans et la moins représentée celle des 75 ans et plus. Comme partout ailleurs, on assiste à l’augmentation globale des petits ménages, liée au phénomène de décohabitation. Néanmoins, représentant 78% des ménages communaux, les ménages avec familles restent largement les plus représentés sur la commune.

habitat

En 2013, la commune de Monts compte 3 063 logements dont 366 logements sociaux, essentiellement des résidences principales (96% des logements) dont 78% de propriétaires. Le taux de vacance, de 3%, est faible. Le parc de logements est constitué essentiellement de maisons individuelles (87% du parc). Le rythme de construction est d'environ 57 logements/an entre 2008 et 2013. Dans l'ensemble les logements sont de construction récente, 41% du parc ayant été construit entre 1971 et 1990 sous forme de lotissements pavillonnaires et près de 26% entre 1991 et 2010.

activité, emploi

La position favorable de Monts en tant que pôle économique local, mais aussi sa proximité de l'agglomération tourangelles a pour conséquence qu'on y trouve une forte population d'actifs (78% en 2013) pour seulement 5% de chômeurs. Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont celles des professions intermédiaires et des employés (35 et 28% de la population active), les artisans, commerçants, chefs d'entreprise (3%) et agriculteurs (1%) étant quant à eux sous représentés.

Le secteur tertiaire est donc prédominant à Monts tandis que l'industrie représente 15% des emplois.

Bien que la commune soit en mesure de proposer 66 emplois sur son territoire pour 100 actifs, le nombre d'actifs travaillant et résidant dans Monts, se situe autour de 18%. Ceci se traduit par un usage important de la voiture particulière, les dessertes des transports en commun, peu adaptées étant de ce fait peu utilisées.

activité agricole

Les surfaces agricoles cultivées à Monts représentent 28% de la superficie communale (enquête agricole de 2012). Trois exploitations sur les 9 recensées à Monts en 2012 se consacrent à l'élevage bovin, parfois augmenté d'élevage caprin ou de volailles et une est dédiée à l'élevage ovin.

• **1.2.1.3 - Les pollutions et les nuisances**

Les nuisances sonores

Les secteurs de bruit les plus sensibles sont naturellement situés aux abords des axes de circulation les plus fréquentés ou marqués par un trafic particulier. Il s'agit notamment de l'autoroute A10, de la RD86, de la RD17 et de la voie ferrée Paris-Bordeaux, LGV.

qualité de l'eau

La qualité des eaux souterraines et artificielles est analysée par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne. Il en résulte que la qualité des eaux de l'Indre reste médiocre avec des teneurs importantes en nitrates et phosphores.

La qualité de l'air

Les mesures concernant la qualité de l'air sont réalisées par Lig'Air. Elles permettent de déterminer la qualité de l'air de Monts répertoriée comme zone sensible par le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air, de l'Energie du Centre) du fait de sa proximité du trafic routier et autoroutier au niveau du dioxyde d'azote, de l'ozone et des particules.

• **1.2.1.4 - Contraintes, plans et programmes**

le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération de Tours

Les documents d'urbanisme de Monts doivent être compatibles avec les prescriptions du SCoT.

Le Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) du SCoT repose sur 5 axes majeurs :

- La nature : une valeur capitale.
- Faire la ville autrement
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire
- Changer les pratiques de mobilité
- Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses

Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) de la région Centre Val de Loire

Ce document, élaboré par la collectivité régionale fixe « les orientations fondamentales du développement durable du territoire régional ». Pour la région Centre Val de Loire, il intègre le Plan Climat.

Les politiques sectorielles à prendre en compte

- *Le programme local de l'habitat (PLH)*

Le PLH de la Communauté de Communes du Val de l'Indre (CCVI) qui a été approuvé en 2012 pour la période 2012-2017 n'a pas été prorogé. Cependant les orientations du Schéma Directeur de la CCVI, en cours d'évaluation, ont été prises en compte.

Les engagements à respecter vis-à-vis de l'air et du climat

- *Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) du Centre Val de Loire*

Adopté par arrêté préfectoral le 28 juin 2012, il se substitue au Plan Régional de la Qualité de l'Air. Il définit des orientations et des objectifs qualitatifs et quantitatifs visant la réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées, la production d'énergie renouvelable, la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique.

- *Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) de l'Indre-et-Loire*

Il a pour objectifs, à horizon 2020 de diminuer de 20% les émissions de gaz à effet de serre, de réduire de 20% la consommation d'énergie et d'atteindre 23% d'énergie renouvelable dans le bouquet énergétique.

Le risque inondation, le plan des risques naturels prévisibles d'inondation de la Vallée de l'Indre (PPRI)

La commune de Mots est concernée par le Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation de la Vallée de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral le 28 avril 2005.

Les enjeux urbains concernés restent limités au long de la rue du Val de l'Indre, au secteur d'Epiray, au secteur de la Fresnaye, à une partie du CEA ainsi que le long de la rue des Pâtis. Le développement de l'habitat depuis 40 ans, s'étant effectué essentiellement sur le coteau et le rebord de plateau, la majorité de l'agglomération montoise reste à l'abri de ce risque.

Le risque de retrait gonflement des argiles

La commune de Monts est concernée par ce risque. Il s'agit d'un mouvement de terrain lent et continu dû à la production de gonflements (période humide) ou tassements (période sèche) de certains terrains argileux pouvant entraîner des dégâts importants aux constructions. Le territoire communal est classé en aléas fort à faible.

Le SDAGE Loire-Bretagne

Ces documents fixent les objectifs mais aussi les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de la gestion en eau.

La protection des milieux naturels, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), la trame verte et bleue

Le SRCE est la cartographie régionale de la trame verte et bleue.

Le schéma régional de cohérence écologique a été prescrit par arrêté préfectoral du 16 janvier 2015 et doit être pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

En outre, le PLU doit être compatible avec la trame verte et bleue définie dans le SCoT.

Le socle de la trame verte et bleue de Monts est hiérarchisé en :

- *Réservoirs de biodiversité*

Ce sont les espaces les plus précieux en termes de potentiel écologique. Ils comprennent en particulier : le site classé du Château et du Domaine du Breuil, le site inscrit de la Vallée de l'Indre, les espaces naturels sensibles de la vallée de l'Indre, les boisements.

- *Corridors écologiques :*

Les corridors écologiques permettent de relier les réservoirs de biodiversité. A Monts, il s'agit notamment de l'Indre, des zones humides, des milieux boisés, des espaces paysagers ainsi que des haies et alignements plantés. En parallèle, un certain nombre de points de rupture ayant un effet d'obstacle et pour lesquels il serait souhaitable d'opérer certaines mesures de restauration ou d'entretien en vue de rétablir les continuités écologiques ont été repérés. Il s'agit en particulier des infrastructures de transport, de l'urbanisation existante, de l'artificialisation des milieux (barrages, digues, labourage...) ainsi que des pollutions (lumineuse, aquatique...)

1.2.2 – Enjeux et Objectifs du projet de PLU

- **Les enjeux**

Le Plan Local d'Urbanisme de Monts approuvé le 15 novembre 2007 a fait l'objet d'une modification approuvée en 2009, de deux mises en compatibilité avec le projet de LGV en 2009 et 2012 et d'une mise en compatibilité pour l'aménagement à 2x3 voies de l'autoroute A10 en 2017.

N'ayant pas intégré les implications réglementaires des lois qui lui sont postérieures (notamment Grenelle, Duflot, ALUR et LAAF), ce document n'apparaît plus à même de permettre un développement adapté de la commune.

Le projet de révision du PLU de Monts vise à intégrer ces évolutions législatives et réglementaires, à prendre en compte les enjeux de préservation du territoire communal (enjeux environnementaux, paysagers, patrimoniaux...) mais également à tenir compte des évolutions intervenues ces dernières années en termes de démographie, conjoncture économique, développement du territoire...

- **Les objectifs**

La révision du Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis 2007 et prescrite lors du conseil Municipal du 6 janvier 2012 poursuit les objectifs suivants :

- préserver la trame verte et bleue inscrite dans le projet de territoire de la CCVI approuvé le 16 décembre 2010,
- protéger l'espace agricole, conforter et favoriser l'implantation des agriculteurs dans les zones agricoles,
- développer le tourisme et l'accueil en milieu rural,
- protéger les espaces naturels, boisés et les zones humides,
- densifier l'habitat et mixer les fonctions dans les zones urbaines,
- favoriser les modes de déplacement doux et les transports en commun,
- améliorer le fonctionnement des infrastructures routières.

1.2.3 - Le Projet d'aménagement et de développement durables, PADD

Document central, le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal. Il présente les orientations générales qui définissent son organisation future du territoire communal et trouvent leurs traductions spatiales et réglementaires dans les autres pièces du PLU (orientations d'aménagement et de programmation (OAP), plan de zonage et règlement).

L'objectif de la commune de Monts est le développement équilibré de son territoire garantissant à la fois et à long terme : la protection de l'environnement, le progrès social et l'efficacité économique. Il s'agit de favoriser l'adéquation entre les superficies à ouvrir à l'urbanisation, les potentialités offertes par le renouvellement urbain et les objectifs démographiques et économiques de la commune ainsi que d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de révision de PLU (plan local d'urbanisme) de Monts est construit selon cinq axes stratégiques.

- **Axe 1 – Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre ville**

Habitat et équilibre social – favoriser la diversité et la mixité de l'habitat

L'objectif est de conforter le dynamisme démographique et de renforcer le rythme de constructions neuves sur la commune afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logements. Il se traduit en 2 orientations :

1. *Prévoir une offre de logements adaptée favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles.*

La commune se fixe un objectif de 8900 habitants à l'horizon 2030 ce qui nécessite la production dans le même temps d'environ 730 logements, soit environ 60 logements par an.

2. *Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale*

Outre la diversification des types d'habitat, le renforcement de la mixité sociale est un enjeu actuel important. Les nouvelles opérations d'aménagement comprendront un minimum de 21% de logements locatifs sociaux.

Aménagement de l'espace – promouvoir une gestion durable du territoire

Il s'agit de favoriser la densification des programmes et de limiter l'étalement urbain, de favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique ainsi que de permettre le confortement des zones urbaines non centrales pour diversifier l'offre et combler les dents creuses. Cela se traduit par 3 orientations :

1. *Privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant.*

Pour ce faire, il est prévu que la production des nouveaux logements se répartisse de la façon suivante :

- . 40 à 50% dans le tissu urbain des centralités
- . 10% dans le tissu urbain des zones non centrales
- . 40 à 50% dans les zones d'extension en continuité des centralités.

2. *Fixer un objectif de réduction de la consommation d'espaces pour la prochaine décennie.*

Le but est de limiter les extensions urbaines à 21 ha au travers de secteurs d'urbanisation adaptés aux besoins et d'une densité minimale de 17 logements à l'ha dans les dents creuses en centralité et de 15 logements à l'ha dans les zones d'extension et les zones non centrales.

3. *Favoriser un aménagement durable des quartiers.*

Grâce à l'innovation architecturale et environnementale ainsi qu'au respect des objectifs de densité et diversité.

Équipements et services – satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services

Le but est de renforcer la centralité du cœur de ville dans son ensemble et d'améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services entre les 3 centralités pour mieux répondre aux besoins de proximité. Pour ce faire, il est prévu de :

1. *Développer des zones mixtes compatibles avec l'habitat.*

2. *Maintenir les équipements et services de proximité existants*, en permettant leur extension ou leur adaptation

3. *Favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de ville*, par exemple, l'extension et renforcement du parking de la gare, des capacités des restaurants scolaires, mais aussi créer ou réhabiliter le bâtiment de la médiathèque

4. *Prendre en compte les orientations de la CCTVI en matière d'assainissement* (eaux usées et pluviales)

- **Axe 2 – Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole**

Activité commerciale – conforter le rôle de pôle commercial du centre ville

Le centre ville de la commune de Monts présente 3 centralités : le Bourg, la Vasselière et la Rauderie. Il s'agit d'y conforter les commerces existants et d'y permettre l'installation de nouveaux afin de renforcer son attractivité au niveau communal comme intercommunal.

1. *Conforter la vocation commerciale des 3 centralités.*

en tirant parti de l'aménagement des espaces publics et de la ZAC des Hautes Varennes pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité du Bourg et en étudiant les conditions de requalification du centre commerçant de la Rauderie en lien avec le renforcement du pôle Gare.

2. *Renforcer l'accessibilité aux centralités à vocation commerciale*

par la mise en œuvre d'un plan de circulation, de l'amélioration du stationnement et des continuités douces en lien avec les transports en commun (en particulier la gare).

Activité économique – développer les zones d'activités économiques existantes et en projet

Il s'agit de maintenir le dynamisme économique de Monts sur le territoire du Pays Indre et Cher, conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire en renforçant les capacités d'accueil, notamment pour les PME.

1. *Prendre en compte la présence du CEA.*

2. *Conforter les zones d'activités existantes et en projet.*

Ces zones d'activités sont : la ZA de la Bouchardière (zone d'intérêt majeur), la ZA de la Pinsonnière (zone de proximité à vocation artisanale et commerciale) et Isoparc (zone d'intérêt départemental). Il s'agit également d'engager la diversification des sites existants en faveur des PME/PMI.

3. *Offrir des possibilités d'extension aux activités existantes et d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat,* pour répondre à l'objectif de mixité des fonctions urbaines.

4. *Développer les communications électroniques,* en privilégiant l'urbanisation des secteurs couverts par le haut débit et en complétant la couverture numérique prioritairement dans les espaces préférentiels de développement.

Activité agricole – préserver l'activité agricole

1. *Assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité et encourager les nouveaux projets agricoles en adéquation avec l'Agenda 21.*

Il s'agit notamment de prévenir les conflits d'usage et les nuisances.

2. *Favoriser la réalisation de projets de diversification de l'activité agricole.*

en particulier vers l'agrotourisme et la pratique d'une pluriactivité dans le but de maintenir une activité agricole dynamique sur le territoire.

• **Axe 3 – Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune**

Déplacements – Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune

La commune compte trois « coupures » : la vallée de l'Indre, la voie ferrée et l'autoroute A10. Il s'agit de participer au sein de la CCTVI à la volonté de réaliser un pôle-relais structuré, capable de valoriser ses atouts et de développer ses opportunités d'espace au sud ; renforcer l'offre de déplacements tant à l'échelle communale qu'intercommunale par l'intermédiaire d'un plan de circulation ; renforcer l'intermodalité entre transports individuels et transports en commun, réduire les points noirs routiers, renforcer les modes de déplacements doux.

1. *Rééquilibrer les flux de circulation sur la commune.*

au moyen de la mise en place d'un plan de circulation et d'emplacements réservés destinés à la réalisation de travaux visant à résoudre les conflits d'usage, le stationnement, la sécurité mais aussi de favoriser un meilleur partage de l'espace public entre les différents modes de déplacement.

2. *Traiter les entrées de bourg et les axes pénétrants par des aménagements adaptés*

notamment pour réduire la vitesse automobile, sécuriser les déplacements doux et améliorer la lisibilité des centralités.

3. *Poursuivre la création de liaisons douces et renforcer l'accessibilité aux transports en communs (mise en œuvre de plates formes intermodales)*

4. *Valoriser les rives de l'Indre*

en lien avec l'Agenda 21 et dans l'optique d'encourager une pratique touristique et de loisirs.

• **Axe 4 – Préserver les continuités écologiques et les paysages**

Trame verte et bleue et paysages – préserver les continuités écologiques et les paysages

Le territoire communal est marqué par la vallée de l'Indre qui se caractérise par un relief accidenté et de plus se situe entre deux unités paysagères ce qui entraîne des paysages contrastés. Il s'agit donc de préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères de la commune ; de protéger les ressources et les espaces naturels d'intérêt ; de mettre en cohérence les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue ; d'intégrer les extensions urbaines existantes et à venir dans une composition paysagère cohérente ; de pérenniser l'espace agricole et forestier. Pour ce faire, il est prévu de :

1. *Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable*

au moyen des prescriptions en matière de gestion et protection des espaces naturels, en intégrant les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant et en évitant l'urbanisation diffuse et le mitage.

2. *Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères, et les mettre en valeur*

3. *Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue.*

Il s'agit de maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.

• **Axe 5 – Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie**

Activité touristique et cadre de vie – renforcer l'attractivité de la commune autour de l'élément identitaire de l'Indre

L'identité du territoire communal est lié à la vallée de l'Indre mais il dispose aussi d'un important patrimoine architectural, naturel et historique contribuant à son cadre de vie.

1. *Développer la connaissance de la vallée de l'Indre en faveur de la découverte*

en développant un maillage continu et cohérent de liaisons douces, appuyé sur le réseau « L'Indre à vélo » mais aussi en encourageant le développement des capacités d'accueil et de restauration pour conforter l'activité touristique

2. *Contribuer à la préservation et la mise en valeur touristique du patrimoine local*

3. *Réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser*

Risques et environnement – atténuer la vulnérabilité du territoire et lutter contre le changement climatique

1. *Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement*

2. *Promouvoir les mesures en faveur du développement durable*

en particulier par une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible et l'optimisation du foncier, la compacité des formes urbaines en faveur de la performance énergétique, la limitation de l'imperméabilisation des sols et une gestion alternative des eaux pluviales, la création d'espaces verts communs et le renforcement du maillage de liaisons douces...

1.2.4 – La traduction du projet

• 1.2.4.1. - le règlement graphique

Le règlement s'organise en 17 zones à l'intérieur de 4 grands types de zones (U, AU, A et N) :

les zones urbaines U

Elles regroupent les secteurs déjà urbanisés. Elles s'inscrivent dans les objectifs et orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), notamment : favoriser la densité et la mixité de l'habitat, privilégier l'urbanisation au sein du tissu existant, favoriser un aménagement durable des quartiers, développer des zones mixtes compatibles avec l'habitat, favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de ville, conforter le rôle de pôle commercial du centre ville, développer les zones économiques existantes, réduire ou limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser, atténuer la vulnérabilité du territoire et lutter contre le changement climatique.

Elles se divisent en :

• *La zone UA – le bourg ancien :*

Caractérisée par une forme urbaine spécifique (implantation des habitations en continu, alignement sur rue, une certaine unité bâtie) et desservie par les équipements nécessaires, cette zone à vocation mixte regroupe de l'habitat, des équipements, des commerces et des activités artisanales ou de services. Une partie de la zone est concernée par le PPRi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) de la Vallée de l'Indre.

Les objectifs de la zone UA sont :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme de cette centralité,
- préserver la qualité patrimoniale de ce secteur, liée aux formes urbaines et architecturales existantes.

• *La zone UB – les extensions urbaines de l'agglomération engagées depuis le début des années 1960*

Caractérisée par une forme urbaine plus lâche et par une plus grande homogénéité, cette zone à vocation mixte desservie par les équipements nécessaires regroupe de l'habitat, des équipements, des commerces et des activités artisanales ou de services. Une partie de la zone est concernée par le PPRi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) de la Vallée de l'Indre. La zone UB comprend un secteur *UBx* correspondant à l'ancienne décharge et dont l'urbanisation nécessite une étude préalable.

Les objectifs de la zone UB sont :

- préserver et renforcer la mixité fonctionnelle concourant au dynamisme de cette centralité,
- préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbain afin de conserver la qualité du cadre de vie de la commune,
- favoriser les nouvelles formes urbaines et architecturales de qualité,
- favoriser tout en l'encadrant la densification du tissu urbain.

• *La zone UC – les sites d'activité économiques existants*

Elle correspond à la zone d'activités de la Bouchardière et à la zone d'activités de la Pinsonnière. Cette zone desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation est en partie concernée par le PPRi de la Vallée de l'Indre. Elle comprend un secteur *UCz* qui correspond au secteur du CEA et un secteur *UCr* qui correspond au secteur de recherche de Vontes pour tenir compte de la spécificité des activités présentes et envisagées sur celui-ci, dont l'éventuelle création de lieux d'hébergement.

Les objectifs de la zone UC sont :

- permettre l'évolution des activités existantes ou la création de nouvelles activités,
- favoriser l'intégration paysagère qualitative de ces espaces.

Les zones à urbaniser AU

Les dispositions relatives à ces zones s'inscrivent dans les objectifs et orientations du PADD suivants : favoriser la diversité et la mixité de l'habitat, favoriser un aménagement durable des quartiers, développer des zones mixtes compatibles avec l'habitat, développer les zones d'activités économiques en projet, réduire ou

limiter l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser, atténuer la vulnérabilité du territoire et lutter contre le changement climatique.

Elles comprennent :

- *la zone IAU – les secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat.*

Elle correspond aux zones à urbaniser en continuité de la zone urbaine de la commune. Afin de répondre en partie aux objectifs chiffrés du PADD, 2 secteurs ont été identifiés : le secteur des Hautes Varennes (20,4 ha) et le secteur du Bois Cantin (0,6 ha).

L'aménagement de ces deux secteurs est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les objectifs de la zone IAU sont :

- promouvoir un développement urbain en continuité du tissu urbain déjà existant,
- assurer une utilisation cohérente et économe de l'espace,
- favoriser des formes urbaines diversifiées,
- traduire les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

- *la zone IAUC – les secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'activités économiques.*

Il s'agit de l'extension de la zone d'activités de la Pinsonnière et du secteur d'Isoparc. Ces secteurs sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les objectifs de la zone IAUC sont :

- permettre la création de nouvelles activités,
- favoriser une intégration paysagère qualitative de ces espaces
- traduire les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- *la zone IAUL – les secteurs à urbaniser à court ou moyen terme à vocation de loisirs.*

Elles correspondent à la création du parc de loisirs « Family Parc » en lieu et place du parc de loisirs existant de « la Récréation ».

Les objectifs de la zone IAUL sont :

- aménager un nouveau parc d'attraction en lieu et place de la Récréation,
- favoriser une intégration paysagère qualitative de cet espace.

La zone agricole A

Elle correspond aux parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, c'est-à-dire aux plateaux nord et sud du territoire communal hors massifs boisés.

Le classement des terrains en zones A vise, comme il l'est inscrit dans le PADD, à préserver l'activité agricole.

Une partie de la zone A est concernée par le PPRi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) de la Vallée de l'Indre.

Elle comprend un secteur *Ah*, STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) correspondant au hameau des Girardières où les constructions neuves sont autorisées au sein de l'enveloppe bâtie existante.

Les objectifs de la zone A sont :

- maintenir et pérenniser l'activité agricole,
- accompagner les évolutions de l'activité agricole,
- permettre l'évolution des habitations existantes.

La zone naturelle N

Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Il s'agit de l'ensemble de la Vallée de l'Indre et ses coteaux boisés dont certains sont ponctués de grandes propriétés (le Breuil, la Roche, Candé), au coteau boisé du ruisseau de Montison, au sud-ouest du territoire communal et aux abords de l'A10 entre Vauxibault et la Liborie.

Une partie de la zone N est concernée par le PPRi (Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation) de la Vallée de l'Indre.

Le but, tel qu'inscrit dans les orientations du PADD est de préserver les continuités économiques et les paysages

Cette zone comporte 5 Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limitées (STECAL) : le secteur *Nc* où le remisage des caravanes est autorisé, le secteur *Ne*, où les nouvelles constructions à usage de bureaux sont autorisées, le secteur *Nl* correspondant aux espaces verts et de détente ainsi qu'aux espaces à vocation d'équipements sportifs et de loisirs, le secteur *Nv* correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage et le secteur *Nx* correspondant à un ancien site de décharge à la Boulaine.

Les objectifs de la zone N sont :

- préserver les caractéristiques paysagères et environnementales du territoire communal,
- permettre l'évolution des habitations existantes.

- **1.2.4.2 – le règlement écrit**

Les règles du règlement du PLU visent à mettre en œuvre le PADD, notamment en ce qui concerne l'organisation du développement urbain et la prise en compte des caractéristiques de chaque secteur.

Elles se déclinent en 14 articles précédés, en introduction, des « dispositions générales » qui rappellent les éléments de portée du règlement et les différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zone.

Pour chaque zone :

Les articles 1 et 2 traitent des interdictions et autorisation d'occupations des sols,

L'article 3 traite les accès et voirie. Le PLU impose en effet de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte et d'accès garantissant la sécurité des personnes,

L'article 4 concerne la desserte par les réseaux et précise les modalités de raccordement. Il rappelle également le schéma directeur des eaux pluviales en vigueur,

L'article 6 précise l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,

l'article 7 précise l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et rappelle qu'elles doivent respecter la réglementation des vues et jours définis par le Code Civil,

l'article 8 traite de l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété mais n'est pas réglementé.

l'article 9 précise l'emprise au sol. Cet article n'est pas systématiquement réglementé dans toutes les zones pouvant accueillir des constructions,

l'article 10 donne la hauteur maximale des constructions

l'article 11 aborde l'aspect extérieur des constructions mais aussi des clôtures

l'article 12 comprend les dispositions concernant le stationnement, dont celui des vélos,

l'article 13 traite des espaces libres et plantations, et impose pour chaque zone un coefficient d'imperméabilisation maximum afin d'atténuer les effets du ruissellement,

l'article 15 fixe les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales,

l'article 16 donne les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Les articles 5 et 14 ne sont plus réglementés depuis la loi ALUR et ne figurent donc pas dans le présent règlement.

- **1.2.4.3 - les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

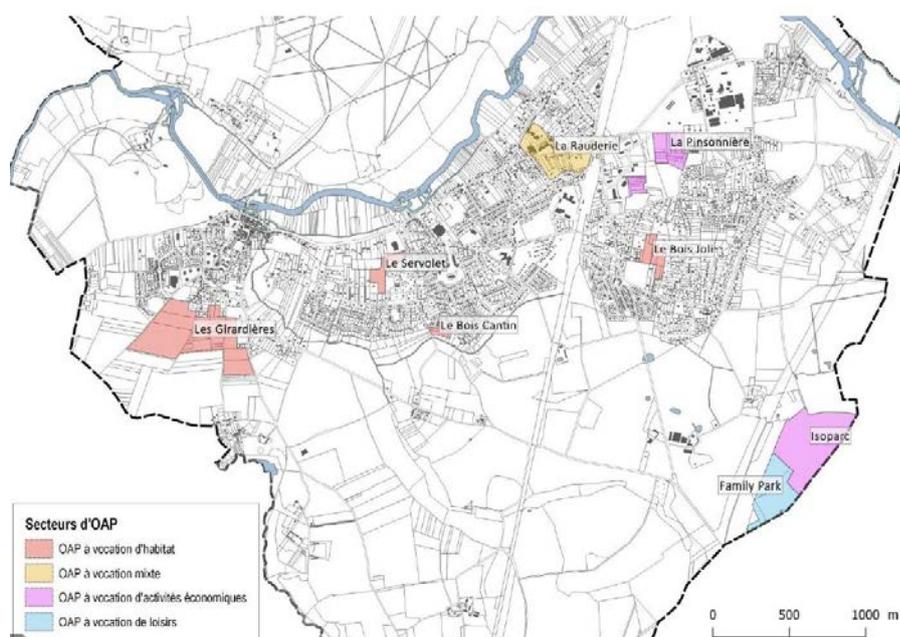
En cohérence avec le PADD mais aussi avec le règlement d'urbanisme qu'elles complètent, les OAP définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement de la ville. Opposables aux tiers, elles précisent les grandes perspectives d'aménagement sur les sites potentiellement mutables dans le cadre d'un processus de densification, renouvellement et extension de l'espace urbain.

Elles concernent donc les principaux sites à enjeux d'aménagement :

OAP à vocation principale d'habitat

- *secteur des Girardières*

Les objectifs de cette OAP, située au sud du vieux bourg en limite de l'enveloppe urbaine, sont d'intégrer le projet au tissu urbain, de favoriser une bonne intégration visuelle et paysagère des constructions et de



connecter le secteur au réseau viaire existant. La création de haies sur la frange sud du secteur permettront la transition avec l'espace agricole qui suit.

Il est prévu que les constructions comprennent de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif pour arriver à 306 logements dont 66 logements sociaux au minimum, soit 15 logements/ha.

- *secteur du Bois Cantin*

Là encore situé en limite de l'enveloppe urbaine, au sud

de Monts, entre la gare et le vieux bourg et avec les mêmes objectifs que l'OAP des Girardières, il est prévu que les constructions de 9 logements, soit 15 logements/ha, soient réalisées dans le respect des proportions et implantation de l'existant. La création de haies sur les franges sud et ouest du secteur permettront la transition avec l'espace agricole qui suit.

- *secteur du Servolet*

Sur ce secteur de centre-ville proche des équipements publics, il est prévu de construire 34 logements dont 7 logements sociaux, soit 15 logements/ha, dans le respect de l'existant et en préservant l'espace boisé classé et la haie soulignant le coteau. L'urbanisation de ce secteur permettra ainsi de participer au comblement d'espaces vides au sein de la trame bâtie.

- *secteur du Bois Joli*

Situé dans l'espace urbain à proximité du parc entre la rue des Bruyères et l'allée des Mûriers, il s'agit d'aménager un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement. L'espace boisé sera préservé et les déplacements doux, alternatifs à la voiture individuelle, privilégiés. Il s'agit là encore d'urbaniser en comblant des espaces vides dans la trame urbaine.

Les constructions qui devront s'intégrer dans leur environnement pourront avoir des formes innovantes mais homogènes et comprendront habitat individuel, intermédiaire et collectif. Il est prévu sur ce secteur 49 logements dont 10 logements sociaux, soit 17 logements/ha.

OAP à vocation mixte

- *Secteur de la Rauderie*

La vocation de cette OAP stratégique du fait de sa situation dans le centre ville de la commune, à proximité immédiate de la gare, est à la fois la densification du tissu existant et le stationnement.

OAP à vocation d'activités économiques

- *Secteur d'Isoparc*

Cette zone d'activité, à cheval sur les communes de Monts et Sorigny et directement desservie par un échangeur de l'autoroute A10, est un projet communautaire, créé par le Syndicat Mixte Sud Indre Développement. Son aménagement sur 16,2 ha de la commune de Monts, est prévu se faire dans le respect d'une charte environnementale : PALME (Programme d'Activités Labellisé pour la Maîtrise de l'Environnement)

- *secteur de la Pinsonnière*

Cette OAP composée de 2 secteurs a pour vocation de conforter la zone d'activités existante (zone d'intérêt communautaire). Il s'agit de répondre à la demande d'implantation d'entreprises locales dans le secteur de la zone d'activités existante, actuellement complète afin de maintenir le dynamisme économique sur le territoire tout en tenant compte du paysage et de l'environnement du site.

OAP à vocation de loisirs

- *secteur Family Park*

Ce site qui jouxte celui d'Isoparc est à cheval sur les communes de Monts et Sorigny, 8,2 ha sur les 11,5 ha de l'espace total se situant sur le territoire de Monts. Il s'agit d'aménager un nouveau parc d'attractions en lieu et place du parc de loisirs La Récréation, aujourd'hui à l'arrêt. Le but est de poursuivre des activités touristiques et de proximité pour les habitants de la commune.

- **1.2.4.4 - emplacements réservés**

Le projet de PLU de Monts comporte 20 emplacements réservés, créés ou maintenus dont 9 sont destinés à l'aménagement de liaisons douces. Ils permettent dans l'ensemble de répondre à l'objectif d'« améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune », axe 3 du PADD.

- **1.2.4.5 - les secteurs avec interdiction de constructibilité**

Ainsi que le permet l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, le *règlement graphique* définit des secteurs aux abords des zones d'activité où les constructions et installations de toute nature sont interdites afin d'éviter les problèmes de cohabitation entre activités et habitat.

- **1.2.4.6 - les secteurs avec condition spéciale de constructibilité**

Afin d'éviter l'urbanisation en second rang sur les grandes parcelles en limite d'espace agricole ou naturel, pour limiter l'étalement urbain ou encore pour éviter les risques de conflit d'usage, et en application de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le *règlement graphique* définit dans la zone UB des secteurs où les seules constructions autorisées sont les annexes à l'habitation.

- **1.2.4.7 - espaces boisés classés (EBC)**

Le territoire communal comporte de nombreuses masses boisées qui participent à son paysage et à son cadre de vie. La majorité de ces espaces forestiers se trouve en zone naturelle ce qui les préserve de l'urbanisation. Pour protéger les espaces boisés qui ne sont pas en zone N et tenant compte du fait que certains d'entre eux sont dotés d'un plan simple de Gestion agréé par le CRPF (Centre Régional de Propriété Forestière) qui permet de garantir leur gestion durable, 221 ha de bois ne bénéficiant pas de ce plan ont été classés en EBC (Espaces Boisés Classés).

- **1.2.4.8 – les éléments de patrimoine à préserver**

Le document graphique du projet de PLU identifie des éléments de patrimoine à protéger. Ils peuvent être :

- *naturels* : il s'agit de petits boisements au sein du tissu bâti pour lesquels le classement en EBC (espace boisé classé) est jugé trop strict
- *bâtis* : il s'agit d'éléments de petit patrimoine et de patrimoine bâti qui, appartenant à l'histoire et au patrimoine de la commune, font l'identité locale et témoignent des savoir-faire traditionnels.

- **1.2.4.9 – les bâtiments susceptibles de changer de destination**

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme autorise le règlement à désigner des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère. Afin de préserver et sauvegarder 4 bâtiments présentant une valeur architecturale ou patrimoniale,

le règlement des zones A et N du projet de PLU les autorise à changer de destination sous réserve de l'avis conforme de la CDPENAF – Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (zone A) et de la CDNPS - Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (zone N).

- **1.2.4.10 – les zones humides**

Le territoire de Monts comporte plusieurs zones humides, représentant une surface d'environ 196 ha. Ces zones dont le rôle est irremplaçable dans le cycle de l'eau et particulièrement sensibles à toute modification de leur fonctionnement sont, conformément au SDAGE Loire Bretagne intégrées au règlement graphique du projet de PLU.

- **1.2.4.11 - Changements apportés par rapport au PLU précédent**

Le rapport de présentation de ce projet de PLU précise au fur et à mesure les principales différences que le zonage et le règlement y afférent présentent avec le PLU précédent.

On constate peu de changement en termes de consommation d'espaces.

Les zones urbaines (U) augmentent de 2,6% en raison de la prise en compte du tissu dorénavant urbanisé, constitué et majoritairement raccordé aux réseaux publics,

Les zones à urbaniser (AU) ne représentant plus que 1,8% du territoire, diminuent de près de 4% par rapport à ce qu'elles étaient dans l'ancien PLU,

Les zones agricoles (A) augmentent de 0,4%

Les zones naturelles (N) augmentent de près de 1% par rapport à l'ancien PLU et représentent près de 40% du territoire.

1.2.5 – Évaluation environnementale - effets du projet de PLU sur l'environnement

Par décision du 16 décembre 2016 et en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en Région Centre Val de Loire a décidé que la révision du PLU de Monts est soumise à évaluation environnementale.

Celle-ci a été réalisée par le bureau d'études CALIDRIS (46, rue de Launay, 44620 La Montagne).

Elle a pour principaux objectifs de préciser les effets négatifs et positifs de ce projet de PLU sur l'environnement communal, notamment au droit des futures zones d'urbanisation ; de définir les mesures d'évitement, réduction ou compensation de ces éventuelles incidences ; de justifier les choix retenus pour le PADD et la présentation de solutions alternatives et enfin de définir les indicateurs de suivis pour l'évaluation périodique du PLU.

Il y apparaît d'une part que, globalement, ce projet de PLU va avoir une incidence positive sur l'environnement par rapport au précédent du fait en particulier :

- de la meilleure maîtrise de l'urbanisation qu'il propose, ce qui limitera l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole et naturel,
- de la mise en place de mesures visant à compenser la consommation d'espaces boisés par les secteurs d'Isoparc et la Pinsonnière,
- de son intégration des risques naturels et technologiques,
- des mesures prises pour tendre à limiter l'usage de la voiture individuelle (renforcement des itinéraires de déplacements doux).

D'autre part, cette étude souligne que la mise en place d'un Agenda 21 par la commune dès 2014, et son plan d'action 2017-2020, sont le reflet de la volonté de la commune de mettre en place un projet de territoire durable permettant de gérer et protéger les richesses et de maîtriser les différents enjeux auxquels la commune doit faire face (croissance démographique, densité automobile, patrimoine naturel et culturel..)

Enfin, des indicateurs de suivi, permettant de suivre les effets du PLU, sont proposés pour chacun des grands types d'incidences du PLU sur l'environnement : la consommation d'espace ; le patrimoine écologique ; le

paysage (aucun indicateur de suivi retenu) ; les risques, nuisances et pollution, (il a été déterminé que les incidences du PLU étant nulles en la matière, il n’y avait pas lieu de mettre en place des mesures de réduction ou suppression ni d’indicateur de suivi) ; les ressources naturelles.

1.3 – Objet de l’enquête publique

La présente enquête publique porte sur la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU) de Monts. Elle a pour objet de porter le projet de PLU à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l’autorité décisionnaire.

1.4 – Cadre juridique et réglementaire

- Code de l’urbanisme et notamment les articles L.153-11 et suivants et R. 151-1 et suivants,
- Code de l’environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-16 et R 123-1 à R.123-21

L’ouverture de cette enquête publique fait suite à :

- Délibération en date du 26 janvier 2012 du Conseil Municipal de Monts prescrivant la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU) approuvé le 15 novembre 2007 et fixant les modalités de la concertation préalable,
- Présentation d’une première version PADD aux personnes publiques associées le 9 mars 2016
- Présentation de ce PADD au Conseil Municipal de la ville de Monts en date du 5 juillet 2016
- Délibération en date du 16 octobre 2018 du Conseil Municipal de Monts donnant un avis favorable au second projet de PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durable) du PLU,
- Délibération en date du 15 mai 2019 du Conseil Municipal de Monts, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision de PLU de Monts
- Décision n°E19000109/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d’Orléans en date du 11 juillet 2019 désignant le commissaire-enquêteur
- Arrêté n°2019-09A en date du 1^{er} août 2019 de Monsieur le Maire de Monts prescrivant l’enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Monts du 23 septembre au 22 octobre 2019.

1.5 – Composition du dossier.

1.5.1 – Le dossier du projet de PLU

Le dossier soumis à l’enquête publique a été réalisé par G2C territoires (Altereo - 3, rue de Tasmanie – 44115 Basse Goulaine)

Il a été réalisé selon l’article R.123-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.
Il comportait les éléments suivants :

- 1. Rapport de présentation
 - 1.1. Diagnostic territorial et état initial de l’environnement (168 pages)
 - 1.2. Exposé et justification des choix (138 pages)
 - 1.3. Evaluation environnementale (92 pages)
- 2. Projet d’aménagement et de développement durable (PADD) (30 page)
- 3. Orientations d’aménagement et de programmation (39 pages)
- 4. Règlement

- 4.1. Règlement graphique
 - 4.1.a. Planche Nord-Est (1 : 5.000ème)
 - 4.1.b. Planche Nord-Ouest (1 : 5.000ème)
 - 4.1.c. Planche Sud (1 : 116 977ème)
- 4.2 Règlement écrit (109 pages)
- 5. Annexes
 - 5.0 pièces administratives
 - 5.1 Servitudes d'utilité publique
 - 5.1.a. liste des servitudes d'utilité publique (48 pages)
 - 5.1.b. plan des servitudes d'utilité publique (1 : 7 500^{ème})
 - 5.2. Annexes sanitaires
 - 5.2.a. notice sanitaire (12 pages)
 - 5.2.b. plans réseau assainissement
 - plan du réseau assainissement (1 : 2 000ème) : 5 planches
 - 5.2.c. plans réseau eau potable (1 seule planche n° 9/9 – 1 : 10 000ème) jointe au dossier
 - 5.3. Droit de préemption urbain (1 : 15 000 ème)
 - 5.4. Prescriptions d'isolement acoustique (3 pages)
 - 5.5. Permis de démolir (1 : 20 000ème)
 - 5.6. Plan de prévention des risques naturels d'inondation (64 pages)
 - 5.7. Zone d'aménagement concerté (1 : 20 000ème)
 - 5.8. zones de publicité restreinte et de publicité élargie (6 pages)
 - 5.9. informations sur les risques de mouvements de terrain (48 pages)

1.5.2 – les pièces suivantes étaient également mises à la disposition du public :

➤ Actes Administratifs

- Délibération du 21 mai 2019 du Conseil Municipal de la ville de Monts tirant bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, y inclus ses annexes : détails du bilan de la concertation, présentation du projet de PLU et note explicative de synthèse
- Arrêté n°2019/09 du 1^{er} août 2019 de Monsieur le Maire de Monts prescrivant l'enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de Monts.
- Décision E19000109/45 en date du 11 juillet 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire enquêteur
- La « Renaissance Lochoise » du 4 septembre 2019 : « avis d'enquête publique »
- La Nouvelle République du 5 septembre 2019 : « avis d'enquête publique »
- En cours d'enquête, les extraits Nouvelle République du 26 septembre 2019 : « avis d'enquête publique » a été joint au dossier.

➤ Avis des services extérieurs

Les services extérieurs consultés sur le projet de PLU arrêté le 21 mai 2019 sont les suivants :

CIVILITE	AR TITRE	STRUCTURE	
Madame	la	Préfète	PREFECTURE D'INDRE ET LOIRE
Monsieur	le	Directeur	DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Madame, Monsieur			COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS
Monsieur	le	Président	CONSEIL REGIONAL CENTRE VAL DE LOIRE
Monsieur	le	Président	CONSEIL DEPARTEMENTAL d'INDRE-ET-LOIRE
Monsieur	le	Président	COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE VALLEE DE L'INDRE
Monsieur	le	Président	CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE
Monsieur	le	Président	CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT
Monsieur	le	Président	CHAMBRE D'AGRICULTURE d'INDRE-ET-LOIRE
Monsieur	le	Président	SYNDICAT MIXTE DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE
Monsieur	le	Directeur	AGENCE REGIONALE DE SANTE
Monsieur	le	Maire	MAIRIE DE SORIGNY
Monsieur	le	Maire	MAIRIE DE VEIGNE
Monsieur	le	Maire	MAIRIE DE THILOUZE
Monsieur	le	Maire	MAIRIE DE MONTBAZON
Monsieur	le	Maire	MAIRIE D'ARTANNES-SUR-INDRE
Monsieur	le	Président	COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE OUEST VAL DE LOIRE
Monsieur	le	Président	COMMUNAUTE DE COMMUNES CHINON VIENNE ET LOIRE
Monsieur	le	Président	COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE VAL DE VIENNE
Monsieur	le	Président	COMMUNAUTE DE COMMUNES LOCHES SUD TOURAINE
Monsieur	le	Président	COMMUNAUTE DE COMMUNES BLERE VAL DE CHER
Monsieur	le	Président	COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE EST VALLEES
Monsieur	le	Président	TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE
Monsieur	le	Directeur	CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORETIERE
Monsieur	le	Président	SYNDICAT D'AMENAGEMENT DE LA VALLEE DE L'INDRE
Monsieur	le	Président	SEPANT
Monsieur	le	Directeur	SERVICE TERRITORIAL DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
Madame		Lucille LE GALL	ALTEREO
Madame, Monsieur			DREAL CENTRE-VAL DE LOIRE

Les avis reçus sont les suivants :

- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- Avis de la Préfecture d'Indre-et-Loire,
- Avis de la Ville de Veigné
- Avis du Service Départemental d'incendie et de secours d'Indre et Loire
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Avis du Centre Régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre
- Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire
- Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
- Avis du Conseil Régional du Centre Val de Loire
- Avis de la Ville de Montbazon
- Avis de la Ville d'Artannes sur Indre
- Avis de la SEPANT

➤ Bilan de la concertation

➤ Registre d'enquête.

Un registre d'enquête était ouvert et disponible pour recevoir les observations du public dans les locaux de la mairie de Monts aux jours et heures d'ouverture au public et pendant toute la durée de l'enquête.

1.6 – Analyse des pièces du dossier d'enquête

1.6.1 – Dossier d'enquête élaboré par G2C Territoires (altereo – 3 rue de Tasmaie – 44115 Basse Goulaine)

Sa composition est conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme selon lequel :

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Rapport de présentation (article L.151-4 du code de l'urbanisme)

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise : « (...) *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.(...)* »

Le rapport de présentation de ce projet de PLU est divisé en 3 fascicules qui abordent les points suivants :

- 1.1. Diagnostic territorial et état initial de l'environnement (168 pages)

- Préambule
 - le Plan Local d'Urbanisme dans son contexte réglementaire
- Introduction
 - contexte réglementaire communal et supra-communal
 - la commune dans son contexte géographique local et régional
 - la démarche communale : les motifs de la révision du PLU

PARTIE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- L'environnement naturel
 - le site et le milieu naturel
 - le cadre paysager
- L'environnement urbain
 - histoire et patrimoine local
 - structure du bâti
 - les déplacements et les transports
 - les risques et nuisances
- L'environnement socio-économique
 - la population
 - l'habitat
 - l'économie
 - l'activité agricole et forestière
 - le tourisme et les loisirs
 - les risques naturels et technologiques
 - les équipements et services

ANNEXE 1 – INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT

- 1.2. Exposé et justification des choix (138 pages)

PARTIE II – EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES CHOIX

- Objectifs du PLU et articulation avec les documents d'urbanisme
 - un projet respectant les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme
 - les principaux éléments du PLU
 - un projet communal : le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 - une évaluation environnementale fondée sur des outils à la fois stratégiques et opérationnels
 - une démarche environnementale de co-construction itérative
- Justifications du PADD
 - les objectifs de la révision du PLU
 - les grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune
 - la chronologie et les évolutions du PADD

- la compatibilité du projet avec les documents supra-communaux
- axe 1 – affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre ville
- axe 2 – conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole
- axe 3 – améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune
- axe 4 – préserver les continuités écologiques et les paysages
- axe 5 – mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie
- Justifications des règlements écrit et graphique
 - un zonage et un règlement écrit en accord avec le projet de développement
 - les zones du PLU
 - synthèse des évolutions de surfaces de zonage
 - dispositions complémentaires portées au plan de zonage
- Justifications des OAP
 - les objectifs et applications des OAP
 - les OAP de la commune de Monts

ANNEXE I – CARACTERISTIQUES DES STECAL

ANNEXE II – BATIMENTS D'INTERET ARCHITECTURAL

ANNEXE III – BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

• 1.3. Évaluation environnementale (92 pages) réalisée par Calidris

- Introduction
- Diagnostic environnemental
 - données physiques
 - paysage et structures
 - zones humides
 - trame verte et bleue
 - paysage
 - risques, nuisances et pollution
 - ressources naturelles
- Articulation du PLU avec les autres documents
 - compatibilité avec le SCOT
 - compatibilité avec le PLH
 - compatibilité avec le SDAGE
- Perspectives d'évolution de l'environnement
- Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu
- Analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement
 - incidences sur la consommation d'espace
 - incidences sur le patrimoine écologique
 - incidences sur le paysage
 - incidences du PLU en matière de risques, de nuisances et de pollution
 - incidences sur les ressources naturelles
- La mise en place d'un Agenda 21 communal
- Méthodologie d'étude
- Conclusion
- Résumé non technique
- Méthodologie d'étude

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Assez succincts, ces documents bien illustrés sont dans l'ensemble assez simples d'accès. On peut toutefois regretter l'ancienneté des données retenues.

Par ailleurs, le document « exposé et justification des choix » (pièce 1.2) aborde bien l'ensemble des axes et orientations du PADD mais en ce qui concerne l'activité économique en particulier, hormis affirmer la volonté de conforter et renforcer l'activité commerciale du centre ville, notamment en améliorant l'accessibilité, l'analyse des besoins et moyens n'est pas très précise, de même d'ailleurs que l'analyse proposée par le « diagnostic territorial et état initial de l'environnement » (pièce 1.2) qui se contente de chiffres datant de 2013 (il y a 6 ans quand même) et de plans des zones d'activités datés de 2011 (il y a 8 ans) qui peuvent ne plus être d'actualité. On ne sait pas non plus quelle est la demande justifiant l'extension de ces zones.

L'évaluation environnementale, réalisée par un bureau d'études indépendant est le document 3 du rapport de présentation. Ce dossier, de lecture facile, est néanmoins assez succinct et ne me semble pas nécessairement apporter les réponses aux questions que l'on peut être amené à se poser en la matière. En particulier, certains

points annoncés dans son introduction (justifier les choix retenus pour le PADD par exemple) ne se retrouvent pas clairement développés dans l'étude.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Il s'agit de la pièce maîtresse du PLU.

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable et en cohérence avec les autres documents de planification. Il expose les objectifs essentiels pour l'avenir de la commune et présente les grandes orientations retenues pour l'organisation future de son territoire. Dans le projet de PLU de Monts, elles consistent en 5 axes :

- Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre ville
 - favoriser la diversité et la mixité de l'habitat
 - promouvoir une gestion durable du territoire
 - satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services
- Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole
 - conforter le rôle de pôle commercial du centre ville
 - développer les zones d'activités économiques existantes et en projet
 - préserver l'activité agricole
- Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune
- Préserver les continuités écologiques et les paysages
- Mettre en valeur l'image de la Commune, améliorer son cadre de vie
 - renforcer l'attractivité de la Commune autour de l'élément identitaire de l'Indre
 - atténuer la vulnérabilité du territoire et lutter contre le changement climatique.

Le règlement écrit (article L.151-8 du code de l'urbanisme)

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) d'une part, et avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'autre part, le règlement d'urbanisme, opposable aux tiers, fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols sur chacune des zones définies sur le territoire. Le présent règlement s'organise en 17 zones à l'intérieur de 4 grands types de zones (U, AU, A et N). Le chapitre consacré à chacune des ces zones débute par la description du caractère et la vocation de la zone considérée et se poursuit en règles regroupées de la même manière pour chaque zone en 16 articles à l'intérieur de 3 sections.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Après les dispositions générales, chaque chapitre du règlement débute par une présentation des caractéristiques de la zone concernée ce qui permet d'avoir une vue d'ensemble et mieux appréhender les règles qui suivent.

Le règlement graphique

Plans de zonage

Les 2 plans au 1 : 5.000 représentant le Nord-Ouest et Nord Est du territoire communal et le plan n°3 au 1 : 116 977 pour la partie Sud mettent dans l'ensemble bien en évidence les différentes zones et secteurs, ainsi que les prescriptions (emplacement réservé, OAP, STECAL, EBC, patrimoine protégé, élément de paysage à préserver, zone humide, bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination, et périmètres (PPri, polygone du CEA, secteur avec interdiction de constructibilité).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Si les différentes zones et secteurs ainsi que les prescriptions sont dans l'ensemble mis en évidence, en revanche, les linéaires avec conditions d'accès limités ne sont pas très visibles, non plus que les secteurs avec conditions spéciales de constructibilité. Par ailleurs, on peut regretter que le recul par rapport aux grands axes de circulation n'y apparaissent pas.

Enfin l'absence totale de noms de rues rend le repérage assez difficile pour des personnes non coutumières de ce type de plans et ne permet donc pas une lisibilité optimale à tout un chacun.

Éléments de patrimoine remarquables, bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La liste des éléments de paysage et de patrimoine remarquables, ainsi que celle des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, avec dans les deux cas, photo et descriptif, apparaît à la fin du rapport de présentation dans le document « exposé et justification des choix » (pièce 1.2).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

S'ils se retrouvent identifiés dans le règlement graphique, on peut regretter que cette liste n'ait pas été détachée de l'ensemble du rapport de présentation ou réitérée ce qui aurait permis de mieux les mettre en évidence.

Emplacements réservés

Le projet de PLU comporte 20 emplacements réservés, créés ou déjà présents dans le PLU précédent. Globalement ils sont destinés à la création ou au prolongement de liaisons douces, à l'amélioration du réseau de voirie.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les emplacements réservés sont uniquement listés et positionnés sur le plan général « règlement graphique » ; cependant, ils y apparaissent dans l'ensemble assez distinctement. On peut néanmoins s'interroger sur la pertinence de la présence au règlement graphique de l'ER16 correspondant à la mise en 2x3 voies de l'A10, mais dont l'emprise n'est pas la bonne.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles définissent les principes d'accès, d'intégration dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter par tout projet de construction ou d'aménagement dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. C'est « l'esprit » du projet qui doit être respecté.

Elles doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. Elles s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée en extension comme en renouvellement tout en tenant compte de la qualité et de la diversité des contextes dans lesquels elles s'inscrivent.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Pour chacun des sites ou secteurs concernés, le document écrit précise de façon assez précise le contexte, les objectifs et les principes d'aménagement mais les documents graphiques se limitent dans l'ensemble à une tache de couleur ce qui est insuffisant et ne permet pas de comprendre ce que l'on peut faire ou pas et comment.

Annexes

Par ailleurs, les contenus des documents composant les annexes présentées dans ce dossier d'enquête publique et leur cartographie – telles que détaillées au point 1.5.1 ci-dessus – sont suffisamment explicites pour apporter au public les informations qu'il est en droit de connaître.

Observations du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à enquête

Si, dans l'ensemble, ce dossier, assez facile d'accès, démontre la réalité d'une étude de la situation actuelle ainsi que de l'existence d'un projet et des objectifs à poursuivre pour le développement de la commune, il reste, comme il l'a été détaillé ci-dessus, un peu succinct particulièrement en ce qui concerne d'une part les

objectifs et besoins en matière de développement économique et d'autre part et surtout en ce qui concerne les OAP dont la représentation graphique n'est de loin pas suffisante pour être efficace.

1.6.2 – Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Dans son avis rendu le 16 septembre 2019, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, recommande en particulier :

- de justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à destination des activités économiques, notamment vis-à-vis des besoins et des surfaces disponibles au sein des zones d'activités existantes ;
- de démontrer la compatibilité du PLU avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace ;
- de compléter l'état initial sur l'eau, de démontrer la compatibilité du PLU avec la directive du SDAGE relative à la nappe d'eau du Cénomaniens et de démontrer la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable du Bois Joli et du Servolet dans le PLU ;
- de compléter l'état initial et l'évaluation environnementale sur la transition énergétique puis d'engager une réelle réflexion en faveur de la maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables et de la traduire de manière opérationnelle dans le PLU ;
- d'analyser précisément les incidences potentielles du PLU en matière de transports et de nuisances sonores, en particulier pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des Girardières et le projet du contournement routier au sud-ouest de la commune ;
- de compléter les incidences sur la biodiversité de l'aménagement du secteur de Bois-Joli ;
- de traduire dans le PLU de manière opérationnelle dans le règlement et les OAP, les mesures de compensation des impacts sur la biodiversité préconisées sur les secteurs d'Isoparc et de la Pinsonnière.

La MRAe apporte également un certain nombre de recommandations qui portent sur : la méthodologie utilisée pour le calcul de la consommation d'espace, la prise en compte dans le diagnostic territorial et état initial de l'environnement des données sur la biodiversité de l'évaluation environnementale, la mise à jour de l'état initial et l'état des masses d'eau superficielles et souterraines ainsi que de l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales, d'actualiser les données du diagnostic territorial et état initial de l'environnement en ce qui concerne les déplacements et transports, de compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique, de justifier l'extension du site du CEA au détriment des espaces naturels, de détailler davantage l'intégration dans le PLU des dispositions du SCoT et du PLH, de revoir le calcul de consommation d'espace induite par la mise en œuvre du PLU (en intégrant notamment les zones à urbaniser à destination de l'activité économique et des loisirs, les secteurs du « Servolet » et du « Bois Joli » non encore urbanisés et la nouvelle zone UCz (ex Niz), d'explicitier le phasage de l'aménagement aux Girardières, de regrouper l'ensemble des indicateurs de suivi des effets du PLU sur l'environnement dans une partie dédiée et d'ajouter des indicateurs permettant de suivre l'évolution du trafic routier, et enfin de compléter le résumé non technique de l'évaluation environnementale pour le rendre autoportant.

1.6.3 – Avis des services extérieurs

Avis de la DDT d'Indre-et-Loire

Dans son avis, daté du 30 août 2019, Madame la Préfète d'Indre-et-Loire émet un avis favorable mais réservé au projet de PLU.

Elle souligne :

- que, globalement, les justifications apportées aux choix d'aménagement introduisent un projet d'aménagement et de développement durables cohérent propice à affirmer le rôle du centre ville, à conforter le développement économique, à préserver la biodiversité et à améliorer le cadre de vie des administrés ;
- que le scénario démographique retenu reposant sur un objectif d'atteindre environ 8 900 habitants à l'horizon 2030, est cohérent compte tenu de la proximité de la métropole tourangelle, de la présence de la gare TER, du CEA ou d'Isoparc et qu'il se traduit par un objectif de production d'environ 60

logements par an, dont environ la moitié sur le potentiel de densification ce qui est cohérent avec les orientations du SCoT, de même que les densités envisagées (17 et 15%) ;

- que, toutefois, l'urbanisation de la zone des Girardières, classée en zone 1AU n'est pas souhaitable sans phasage et que l'OAP doit être complétée;
- que de manière générale les OAP doivent permettre de définir avec cohérence et pertinence les objectifs de la collectivité
- que la révision du PLU est l'occasion de prendre en compte les dispositions réglementaires issues des grands projets de l'Etat, tels que la LGV ou la mise à 2x3 voies de l'A10 et qu'il convient de compléter le règlement écrit en ce sens ;
- que l'évaluation environnementale doit comporter les justifications nécessaires pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE Loire Bretagne et définir clairement l'impact sur la ressource en eau potable (qualitatif et quantitatif)
- qu'il convient de joindre le zonage du PPRI de l'Indre, concernant les risques inondations et d'intégrer les indicateurs de prise en compte de ce risque dans le PLU.

Cet avis est complété par 3 documents :

- un avis détaillé comportant des remarques formelles – portant sur le droit de préemption, les annexes, le règlement, les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), la nécessité de justifier les choix afin de garantir la cohérence entre le projet de territoire et sa traduction réglementaire, l'alimentation en eau potable, la prise en compte des risques et nuisances, les déplacements et mobilité, l'archéologie préventive – d'une part et des remarques en vue d'améliorer le PLU d'autre part – rapport de présentation (général, eau potable), règlement (risques mouvement de terrain et inondation) –.
- « demande anticipée de prescription archéologique » comportant la liste des sites concernés sur le territoire de Monts
- une notice « opérations de construction aux abords du réseau ferré national ».

Avis du Conseil régional Centre Val de Loire

Cet avis rendu le 24 juin 2019 ne comporte aucune observation.

Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire

Dans son avis daté du 6 septembre 2019, Le Conseil Départemental d'Indre et Loire émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Monts et demande la prise en compte de ses observations concernant d'une part la voie de contournement du bourg entre les RD17 et RD14 pour laquelle le département ne peut être partenaire du projet, le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et Randonnées (PDIPR) d'autre part avec la prise en compte de la carte de ceux qui se trouvent sur le territoire communal et enfin les espaces naturels sensibles (ENS) de Candé et de la Vallée de l'Indre pour lesquels il convient de s'assurer que les zonages et les protections sont bien adaptés.

Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire

La Chambre d'Agriculture émet dans son courrier du 5 août 2019 un avis défavorable au projet tel qu'il lui a été présenté. Elle estime en effet que l'OAP prévue sur le secteur des Girardières correspond à une consommation foncière importante de l'espace agricole qu'il conviendrait de phaser. Elle émet également des remarques sur les STECAL pour lesquelles il faudrait prévoir des règles de construction, sur les espaces boisés classés (EBC) notamment le long des espaces cultivés, des cours d'eau, des voiries et cheminements du fait des contraintes qu'ils représentent et enfin sur le règlement écrit.

Avis de la SEPANT

Dans son avis non daté, la SEPANT souligne l'implication de la commune de Monts à partir de son Agenda 21 dans la connaissance et la préservation des milieux naturels de son territoire et la sensibilisation de ses habitants et émet quelques remarques ne portant que sur la biodiversité dans le PADD, les OAP et le règlement.

Avis du Centre Régional de la propriété forestière (CRPF) d'Ile-de-France et du Centre

Cet avis, daté du 4 juillet 2019, indique que la quasi-totalité des boisements de la commune est privée et dotée pour la plupart d'un document de gestion durable agréé par le CRPF qui, de ce fait, est favorable à leur classement en zone N.

Il est demandé que l'activité forestière soit mentionnée comme l'est l'activité agricole en ce qui concerne les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le règlement écrit de la zone N et de faire figurer le contenu de la réglementation EBC (espaces boisés classés) de façon exhaustive.

Enfin, il est rappelé que la volonté de privilégier les essences locales ne devrait pas avoir valeur d'obligation notamment compte tenu que le frêne ou le châtaignier, essences locales, sont l'objet de problèmes phytosanitaires et que la populiculture doit pouvoir être maintenue localement.

Une « note sur la prise en compte des espaces boisés dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) » est jointe à cet avis.

Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le 11 juillet 2019, la CDPENAF s'est réunie pour examiner le projet de révision du PLU de Mont. Le procès-verbal de cette réunion rend compte

- d'un avis défavorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et L.153-16 2° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet de PLU au motif que : la zone 1AUh « Les Giradières » doit être phasée, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de ce secteur doivent être complétées (type de logement et principes de déplacements doux notamment), il convient de n'identifier que les Espaces Boisés Classés (EBC) comportant un enjeu de préservation hors plan simple de gestion en vigueur sur la commune ;
- d'un avis favorable au regard de l'article L.153-13 du code de l'urbanisme sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ;
- d'un avis favorable au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs annexes en zones A et N sous réserve de prendre en compte dans le règlement des zones A et N, pour les annexes, la doctrine départementale qui prévoit une implantation à 15-20 m maximum du bâtiment principal (y compris pour les piscines) et une superficie limitée à 30-40m² (sauf pour les piscines), et, pour les extensions, qu'elles soient limitées à 40% de la surface du bâtiment principal sans pouvoir dépasser 100 m².

Avis du service départemental d'incendie et de secours d'Indre et Loire – SDIS 37

Le SDIS développe dans son avis du 27 juin 2019 la nécessité de la prise en compte des contraintes de sécurité particulièrement en ce qui concerne l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie. Il demande que les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie soient intégrées à ce projet de PLU.

Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Cet avis daté du 17 juin 2019 ne comporte aucune remarque.

Avis de la ville de Veigné

Le maire de la ville de Veigné indique par courrier du 9 juillet 2019 que la collectivité demande que des aménagements piétons, voie de circulation douce et sécurité routière soient élaborés sur la RD87 lorsqu'il y aura développement des constructions à destination d'hébergements en lien avec les activités dans le secteur CEA et que le projet n'appelle pas d'observation particulière par ailleurs.

Avis de la ville de Montbazou

Par courrier du 14 juin 2019, Monsieur le maire de la Ville de Montbazou a indiqué n'avoir aucune observation à émettre au projet relatif à la révision du PLU de Monts.

Avis de la ville d'Artannes sur Indre

Par délibération en date du 8 juillet 2019, Le Conseil Municipal de la Ville d'Artannes-sur-Indre a émis un avis favorable au projet de révision générale du PLU de Monts.

1.6.4 – Bilan de la concertation

Lorsque le conseil municipal de Monts a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du 26 janvier 2012, il a également précisé les modalités de la concertation (conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme).

Afin d'associer aussi bien les habitants, les associations, les acteurs locaux, les élus et toutes les personnes concernées tout au long de la procédure de révision de son PLU, des articles dans la presse locale, le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ont au fur et à mesure informé la population sur la tenue et les moyens mis en place pour la concertation, sur la procédure de révision du PLU, sur les dates de réunions publiques et sur l'avancement du projet.

Des panneaux ont été révélés à la population pendant chaque phase du projet : diagnostic, PADD et projet d'arrêt puis exposés dans le hall d'accueil de la Mairie.

Trois réunions publiques ont été organisées aux différentes étapes de la procédure.

La réunion publique du 31 mars 2016 a regroupé 80 personnes environ. Il s'y est agi de présenter le contexte et les objectifs de la révision du PLU, les étapes et le contenu du PLU, le cadre réglementaire, les étapes de la concertation et la synthèse du diagnostic et des enjeux. Celle du 8 juin 2016, à laquelle environ 70 personnes étaient présentes avait pour objectif de présenter le contexte et la concertation pour la révision du PLU ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cent personnes environ sont venues pour la troisième réunion publique qui a eu lieu le 17 décembre 2018 et dont l'objet était de rappeler la procédure de révision du PLU, de présenter le projet de PLU à travers le scénario démographique retenu, les choix faits par la commune et leurs principales traductions réglementaires et enfin le rappel des différentes modalités de concertation mises en place par la commune.

Pendant toute la durée de la concertation un registre de concertation a été mis à disposition du public en Mairie et a permis de recueillir 82 remarques qui ont toutes étudiées.

Enfin, cinq permanences ont été tenues en mairie entre le 29 janvier 2019 et le 26 février 2019 et ont permis de recevoir un total de 30 personnes dont les remarques ont toutes été étudiées.

Une dernière permanence a été réalisée le 13 mai 2019 pour permettre à la population de consulter le dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune. Une personne s'y est rendue.

En outre, trois ateliers participatifs ont été organisés lors de la phase diagnostic : le 13 février 2013 (habitat, les formes urbaines et les équipements), le 20 février 2013 (l'agriculture, l'environnement et le cadre de vie) et le 6 mars 2013 (le développement économique et les mobilités). Chacune de ces séances a regroupé une vingtaine de personnes.

Le bilan de la concertation, joint au dossier mis à l'enquête publique, détaille les remarques reçues pendant cette période.

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 – Organisation

2.1.1 – Désignation

J'ai été désignée en tant que Commissaire-Enquêteur par Décision n° E19000109/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 11 juillet 2019.

2.1.2 – Prise en compte du dossier et modalités d'organisation de l'enquête

Le 25 juillet 2019, le dossier d'enquête publique m'a été remis et le projet m'a été présenté par Guillaume Ray, responsable aménagement, patrimoine, environnement à la mairie de Monts.

Les modalités de l'enquête : nombre et dates des permanences, information du public par affichages et publications dans la presse, mise en place d'une adresse mail dédiée, mise en ligne du dossier et des observations au fur et à mesure de leur réception, etc. ont été définies en concertation à cette occasion.

Une attention particulière a été portée au choix des dates de permanences, en variant les jours et les plages horaires et en prévoyant une permanence en soirée, de telle sorte que le public puisse s'y rendre le plus facilement possible : lundi matin, mercredi matin, vendredi milieu d'après-midi/début de soirée, et un mardi en soirée. Devant l'affluence, et l'impossibilité de recevoir toutes les personnes présentes avant la fermeture de la mairie, des rendez-vous ont été donnés à celles-ci le lundi 21 octobre après-midi.

2.1.3 – Visite des lieux et réunions d'information

Du fait de leur localisation en Loire Atlantique, j'ai eu de nombreux échanges téléphoniques visant à éclaircir certains points du dossier avec Madame Le Gall de G2C territoires (altereo), en charge du dossier, et Madame Delprat du cabinet Calibris, en charge de l'évaluation environnementale.

Par ailleurs, Monsieur Ray, de la mairie de Monts s'est montré très disponible pour répondre aux différentes questions que j'ai pu avoir à lui poser.

Visite des lieux

Pour avoir un aperçu visuel de la ville dans son ensemble et sa diversité et identifier les points particulièrement concernés et/ou spécifiques, j'ai effectué une visite détaillée et approfondie des lieux avec monsieur Ray et monsieur Duverger, adjoint à l'urbanisme le 2 septembre 2019.

Par ailleurs certaines observations et remarques m'ont amenée à me rendre avant ou après les permanences, sur des endroits précis pour mieux comprendre ce dont il était question.

2.1.4 – Permanences et siège de l'enquête

Les jours et heures de permanence ont été choisis avec les services de la mairie de Monts de telle sorte que le public concerné puisse, le cas échéant, rencontrer facilement le commissaire enquêteur qui s'est tenu à sa disposition, à la Mairie de Monts, siège de l'enquête, les :

- Lundi 23 septembre 2019 de 9h00 à 12h00,
- Mercredi 2 octobre 2019 de 9h00 à 12h00,
- Vendredi 11 octobre 2019 de 15h00 à 18h00,
- Mardi 22 octobre 2019 de 16h00 à 19h00.

En outre, un rendez-vous a été proposé le 21 octobre, entre 14h00 et 18h00 aux personnes n'ayant pu être accueillies lors de ces permanences.

2.2 – Information du public

2.2.1 – Mesures de publicité

Avis d'enquête dans la presse

Un premier avis de mise à l'enquête a été publié au plus tard 15 jours précédant l'ouverture de l'enquête publique dans « La Renaissance Lochoise » du 4 septembre 2019 et dans « La Nouvelle République » du 5 septembre 2019 ;

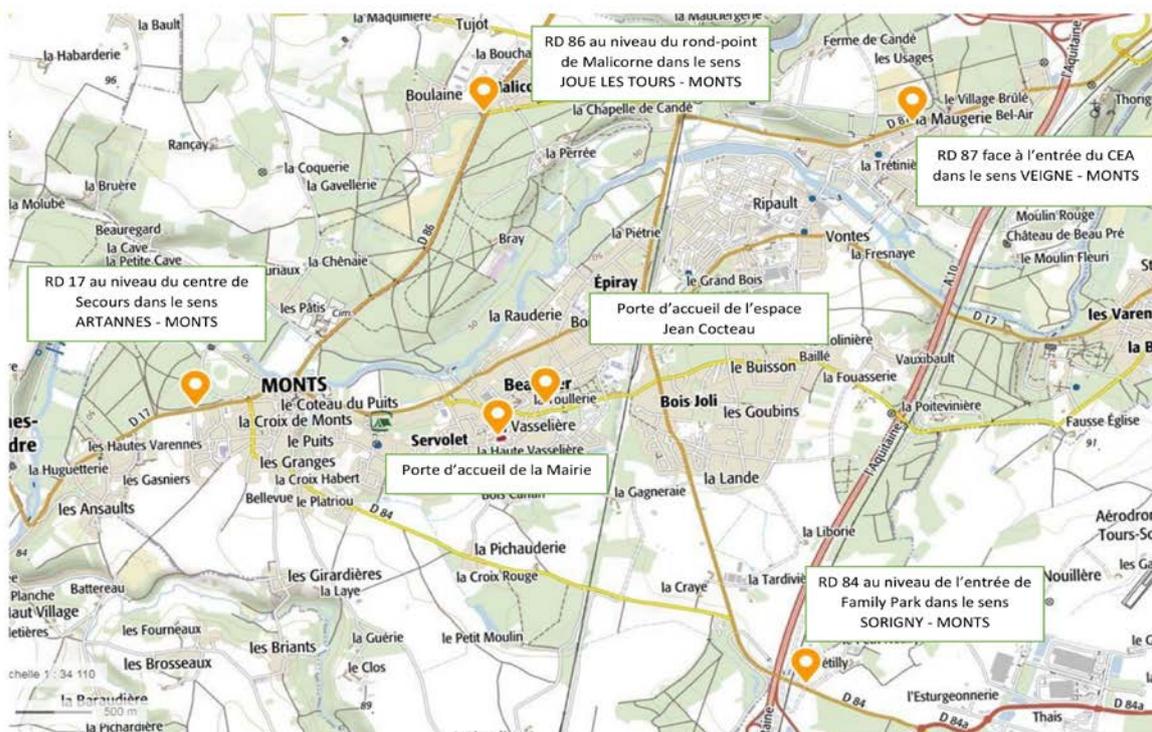
Un second avis a été publié dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête dans « La Nouvelle République » du 26 septembre 2019 et « La Renaissance Lochoise » du 25 septembre 2019.

Affichage public

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police réglementaires (affiches de dimension 59 cm x 42 cm, de couleur jaune), à partir du 5 août 2019, soit plus d'un mois avant le début de l'enquête et maintenu pendant la durée de celle-ci :

- à la Mairie de Monts

- dans 5 autres points de la commune selon le plan ci-dessous :



L'accomplissement de ces mesures de publicité est attesté par le certificat d'affichage de Monsieur DUVERGER, adjoint à l'urbanisme de la ville de Monts. Il est joint au présent rapport.

Publicité complémentaire

L'annonce de la tenue de cette enquête publique a été publiée dès le 5 août 2019 et une page dédiée au PLU a été mise en ligne à partir du 23 septembre 2019 avec toutes les précisions utiles sur le site de la ville : <http://www.monts.fr>.

On note également les différents articles parus sur le site de la ville, dans le journal communal, notamment la « revue annuelle 2019 » de janvier 2019 et « Monts pour Tous » du 16 août 2019 (que l'on trouvera en annexe) ainsi que l'exposition de panneaux en mairie qui depuis le début de la concertation, au premier trimestre 2012 évoquent les différents aspects et avancées du projet de PLU.

2.2.2 – Observations du commissaire enquêteur sur l'information du public

Au cours de mes divers déplacements dans la ville de Monts, j'ai pu constater que les affichages, en mairie, et dans divers points de la ville étaient conformes aux articles R.123-9 et 11 du code de l'environnement en ce qui concerne les format, couleur, taille de caractères et mentions et étaient très visibles depuis la rue.

Les parutions dans la presse l'ont été, comme requis, dans deux journaux agréés pour ce faire une première fois 18 et 19 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois durant les 8 premiers jours de l'enquête.

Enfin l'avis d'enquête et le dossier d'enquête étaient consultables dès avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur le site de la ville de Monts.

En conséquence, j'estime que la publicité réglementaire a été bien faite, qu'elle a été suffisante et que le public a eu les moyens de prendre connaissance de la tenue d'une enquête publique, de son objet, de sa durée, des modalités de consultation du dossier et des moyens mis à sa disposition pour s'exprimer.

2.3 – Déroulement de l'enquête

2.3.1 – Ouverture et durée de l'enquête

Le registre d'enquête mis à la disposition du public à la Mairie de Monts a été paraphé par mes soins avant le début de la première permanence, à l'ouverture de l'enquête publique.

L'enquête publique a été ouverte le lundi 23 septembre à 9h00.

Elle s'est tenue du lundi 23 septembre 2019 9h00 au mardi 22 octobre 2019, 19h00, soit durant **30** jours consécutifs.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public, à la Mairie de Monts pendant ses jours et heures d'ouverture, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00 .

Il était également consultable à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public en libre accès pendant toute la durée de l'enquête à la mairie de Monts, aux jours et heures précisés ci-dessus.

Enfin, le dossier était mis en ligne sur le site internet de la ville de Monts : www.monts.fr .

Dès le premier jour de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, conformément à l'arrêté de monsieur le Maire de Monts, les observations, propositions et contre propositions étaient consultables sur le site internet de la ville de Monts : www.monts.fr,

2.3.2 – Réception des observations

Le public pouvait pendant toute la durée de l'enquête consigner ses observations, propositions et contre-propositions directement sur le registre d'enquête mis à sa disposition à la mairie de Monts ou, comme précisé par l'arrêté d'enquête et les avis affichés, par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la Mairie de Monts ou encore par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueplu@monts.fr.

Conformément à l'arrêté de monsieur le maire de Monts prescrivant la présente enquête publique, les observations étaient versées au dossier mis en ligne et consultables au fur et à mesure de leur arrivée sur le site de la Ville : www.monts.fr.

2.3.3 – Participation du public

Ce projet de PLU a retenu l'attention des habitants qui sont venus exprimer, en les notant au registre mis à cette fin à leur disposition pendant toute la durée de l'enquête publique ou en les faisant parvenir par courrier ou mail à la mairie de Monts, leurs observations, inquiétudes, remarques et propositions.

Au cours des 4 permanences j'ai reçu un total de 66 personnes.

En outre, comme détaillé ci-dessous, 23 observations ont été inscrites au registre et 12 courriers, 8 courriels ainsi que 2 pétitions ont été reçus dans le cadre de la présente enquête publique.

2.3.4 – Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et sans qu'aucun incident d'aucune sorte ne soit à déplorer.

Les relations avec les services concernés de la Ville de Monts ont été courtoises et suivies avant et tout au long de l'enquête. Il est à noter que tout a été fait et mis en œuvre pour faciliter le bon déroulement de celle-ci ainsi que la réception du public et le traitement des observations. Le site de la ville a été alimenté quotidiennement des remarques reçues quel qu'en ait été le vecteur : registre, voie postale, dépôt ou courriel.

2.3.5 – Clôture de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Monsieur le maire de Monts, j'ai clôturé la présente enquête le mardi 22 octobre 2019 à 19h00 et ai emporté les registres et le dossier pour la rédaction du présent rapport.

2.3.6 – PV des observations – Mémoire en réponse.

Le PV des observations a été remis à monsieur Ray et monsieur Duverger sous huitaine, le 29 octobre 2019. Il est annexé à ce rapport de même que les réponses qui lui ont été apportées.

Le mémoire en réponse du Maître d’Ouvrage m’a été transmis par mail et courrier le 12 novembre 2019.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS

3.1. Analyse comptable

Un total de 44 observations ont été reçues, par mail, courrier ou inscription sur le registre par 57 signataires dont une association (AMDS) ainsi que 2 pétitions rassemblant l’une 10 signatures et l’autre 24 signatures.

Parmi celles-ci, 2 doublons qui ont fait l’objet d’un enregistrement puisque physiquement la pièce est là mais dont le contenu, dès lors qu’il était identique, n’a été retenu qu’une fois.

- **Registre d’enquête**

Un total de 23 observations pour 32 signataires ont été inscrites au registre.

- **Lettres annexées au registre d’enquête**

12 courriers pour 16 signataires ont été reçus ou déposés à la mairie de Monts, siège de l’enquête, tout au long de celle-ci.

- **Courriels annexés au registre d’enquête**

8mails pour 9 signataires ont été adressés à l’adresse mail prévue à cet effet :
enquetepubliqueplu@monts.fr

- **Pétitions**

2 pétitions, l’une de 10 signataires correspondant à 9 adresses distinctes et l’autre de 24 signataires correspondant à 24 adresses distinctes ont été déposées en mairie.

- **Observations orales**

Aucune.

3.2. Analyse des observations

Avertissement

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n’est tenu compte du contenu, dès lors qu’il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n’apporte rien de nouveau, qu’une fois.

en italique les observations du public.

en bleu, les réponses apportées par le Maître d’ouvrage.

Analyse des observations

La majorité des observations (25) porte sur la constructibilité des parcelles.

Les emplacements réservés (7 observations) avec notamment la crainte de la circulation qui en découle, les OAP (9 remarques) mais aussi les classements de parcelles en EBC ou avec une réduction de constructibilité, notamment paysage à protéger (au total 9 remarques) constituent les principaux autres sujets de préoccupations.

Les remarques portant sur un secteur bien défini représentant un tout : OAP, Hameau des Girardières ont été regroupées dans chacun de ceux-ci pour permettre d'avoir une vue d'ensemble. Les autres observations se retrouvent dans chacun des thèmes qu'elles abordent.

1. Hameau des Girardières

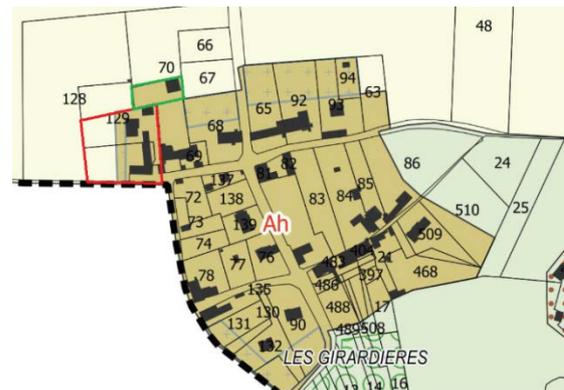
N°R17 – MMe. Ledoux, 250, rue du Bois de Boittreau – parcelle AL162 (il s'agit de la parcelle ZC 128)

« Pourquoi notre parcelle n'est plus constructible alors que les parcelles voisines continuent à l'être. Sentiment d'injustice »

L'ensemble du hameau des Girardières est passé du zonage UBd en zone Ah correspondant à une zone de taille limitée (STECAL) ou la constructibilité est permise avec les mêmes règles qu'auparavant. La volonté est ici de signaler que le hameau des Girardières n'est plus une zone urbanisable, mais une zone agricole, dont on conserve la constructibilité existante.

La Commune de MONTs souhaite conserver le même zonage que le PLU actuel en conservant les zones de constructibilité limitée.

Pour la parcelle ZC 128, il y a une erreur dans le règlement graphique car la zone de constructibilité limitée a été réduite, elle sera réintégrée à l'identique. Pour la parcelle ZC 70, il y a également une erreur dans le règlement graphique puisque la zone de constructibilité limitée a été supprimée, elle sera réintégrée à l'identique.



plus
on

une
de

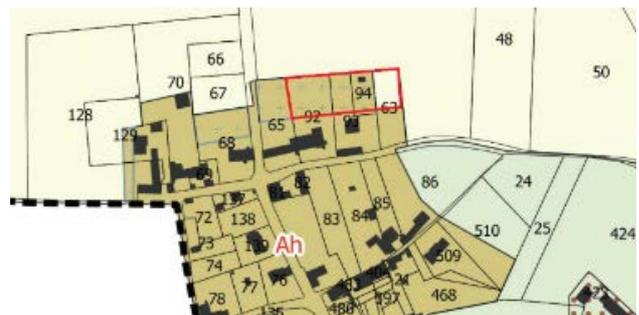
Analyse du Commissaire-enquêteur

La réponse apportée par la ville devrait rassurer M et Mme Ledoux puisqu'en effet, l'inconstructibilité de cette parcelle est le fait d'une erreur du règlement graphique qui va être corrigée, la parcelle retrouvant ainsi sa constructibilité d'origine.

N°R18 – MMe. Berjon, 82, rue du Bois de Battreau – parcelle ZC63, 93 et 94.

« que la parcelle ZC63 soit entièrement constructible pour pouvoir construire en orientation N/S. Idem pour les parcelles 93 et 94. »

Les parcelles ZC63, 93 et 94 se situent dans le hameau des Girardières. La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre les possibilités de construction sur ce secteur, mais a quand même conservé la constructibilité existante dans le nouveau zonage Ah. Il est donc proposé de garder le même zonage que dans le PLU actuel et de rendre la parcelle ZC63 constructible en partie. Les constructibilités limitées sur les parcelles ZC93, ZC94 et ZC63 resteront en place.



Analyse du Commissaire-enquêteur

La notion de constructibilité limitée, représentée de façon assez peu visible sur le règlement graphique correspond notamment, comme il l'est précisé dans le rapport de présentation (1.2, p58), à l'application des dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Il s'agit en particulier « d'éviter l'urbanisation en second rang sur les grandes parcelles en limite avec un espace agricole ou naturel à des fins de maîtrise de l'étalement urbain (...). ». Dans cette zone, seule les annexes sont autorisées.

Les parcelles ZC 63, 93 et 94 correspondent manifestement à ce cas de figure. La constructibilité limitée des fonds de parcelles est ainsi cohérente.

N°C4 – MMe. Fournie – parcelle 510

« A défaut de rendre la totalité de la parcelle constructible, inverser sa découpe pour qu'il soit possible d'y implanter une maison. »

La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre la zone de constructibilité sur le hameau des Girardières. Néanmoins afin de faciliter la constructibilité de la parcelle E510, la Commune de MONTs va étudier la possibilité de revoir le découpage de la zone (en maintenant les surfaces actuelles) pour permettre une plus grande cohérence dans l'implantation et l'orientation d'une future implantation (réduction du chemin d'accès et du linéaire d'implantation des réseaux).

Analyse du Commissaire-enquêteur

La réponse apportée par la ville correspond à la demande exprimée par M et Mme Fournie qui ne souhaitent que faciliter l'implantation de leur maison sur un terrain constructible, mais dont la forme pose des difficultés techniques.

N°C6 – M Batais– parcelles ZC 66, 67

« Rendre ces parcelles constructibles : elles sont enclavées dans du bâti et inaccessibles à un agriculteur. Leur classement en A n'est pas logique. »

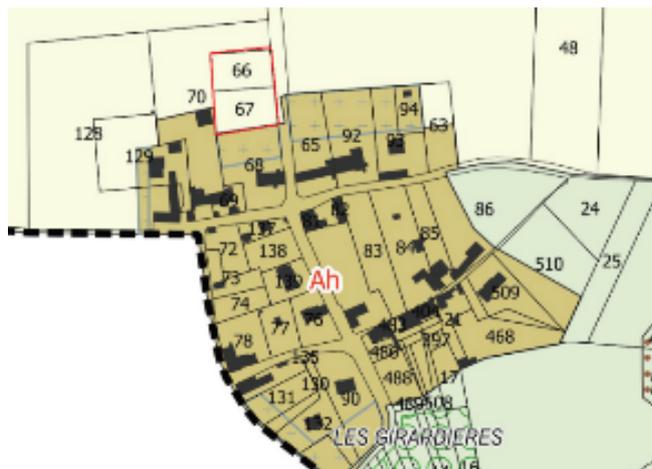
Les parcelles ZC66 et 67, se situent en zone agricole en limite du hameau des Girardières. La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre les possibilités de construction sur ce secteur.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle ZC 66 est enclavée dans une parcelle purement agricole plus grande. Son classement en zone A non constructible est parfaitement cohérent.

Par ailleurs, même si effectivement la parcelle ZC67 n'est pas accessible aux engins agricoles, son maintien en zone agricole non constructible se justifie au regard des exigences de réduction de consommation d'espace agricole et obéit à la même logique que celle qui a conduit à la mise en place d'une constructibilité limitée sur la parcelle 68.

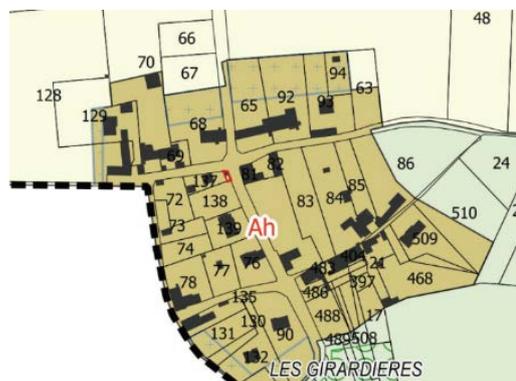
Enfin, comme précisé plus haut par la ville, « la Commune de MONTs souhaite conserver le même zonage que le PLU actuel en conservant les zones de constructibilité limitée. ». Il n'y a donc pas d'évolution défavorable par rapport à ce qui était.



N°M2 –Me. Odink

« Créer un E.R. à l'angle de la rue des Girardières et du Bois Battreau pour y implanter un abris bus. Endroit dangereux pour les scolaires. »

Afin d'améliorer les conditions de desserte des bus sur le hameau des Girardières, la Commune de MONTs propose d'intégrer un emplacement réservé pour l'implantation d'un abri bus d'une surface d'environ 5m².



Analyse du Commissaire-enquêteur

Il apparaît effectivement raisonnable de prévoir un arrêt de bus là où les scolaires l'attendent dans un lieu qui ne semble pas réellement occupé et d'intégrer un ER à cet effet.

2. OAP

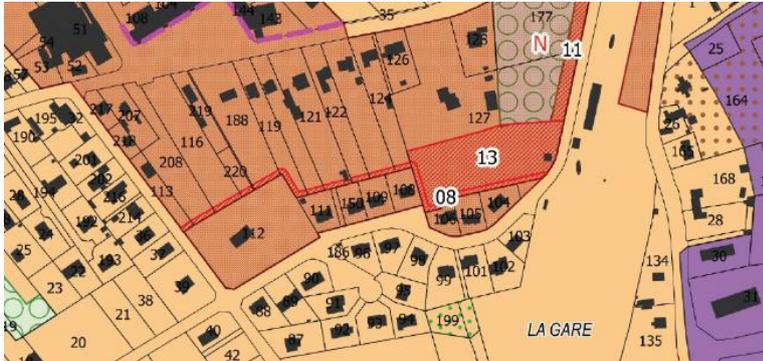
• OAP La Rauderie

ER8

observations R15 (M. Debron), R23 (MMme Gouzy), C1 (Philippot, association AMDS)

« est-il vraiment possible étant donné les constructions existantes et en cours sur les parcelles 116, 208 et 188 ? Quelle est son utilité alors que parallèle à rue existante »

« risque de favoriser le trafic ou la consommation de drogue »



Au regard des constructions existantes et en cours de réalisation sur le secteur, la Commune de MONTs propose de supprimer l'emplacement réservé n°8. La rue Honoré de Balzac à proximité immédiate, permet déjà de desservir le secteur de la gare en toute sécurité.

Analyse du Commissaire-enquêteur

L'itinéraire composé par l'ER 08 apparaît en

effet redondant avec celui qui existe déjà. En outre il semble difficile à mettre en place du fait des constructions, notamment parcelle 116. La commune en tient compte avec la suppression de l'ER8

Constructions, parking - SUGGESTION

observations R15 (M. Debron), R23 (MMme Gouzy)C1 (Philippot, association AMDS)

« mettre de la verdure, ne pas imperméabiliser, forte pente et risque d'inondation des voisins, risque de pollutions et nuisances pour les riverains du fait d'un parking, ne pas modifier l'EBC existant, »

« Un parking serait mieux parcelle 33 (ex Soclavay), 71 rue du Val de l'Indre, ou sur les terrains libres RFF. Il existe des exemples de villes où s'est fait. »



Afin de limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, la Commune de MONTs souhaite s'appuyer sur les quartiers pavillonnaires déjà existants pour densifier. Le secteur de la Rauderie se prête parfaitement à cet objectif avec la présence de nombreux commerces et équipements structurants (gare SNCF, école, collège). Plus concrètement, avec cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, la Commune de MONTs souhaite offrir la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour

la construction d'un nouveau logement. L'idée est donc de densifier les zones déjà habitées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Rauderie ne prévoit pas la suppression de l'EBC existant mais au contraire sa protection et sa valorisation.

La Commune de MONTs souhaite la restructuration de l'ensemble du secteur de la gare afin de rendre cet équipement plus accessible et plus sécurisé. Cette restructuration passe notamment par :

- Le réaménagement de la rue de la gare (stationnement, accessibilité, aménagements paysagers)
- La réalisation d'une trentaine de place à l'est de la gare sur une emprise SNCF (discussion en cours avec SNCF mobilités) – il est précisé ici que la SNCF mobilités ne procède pas à la cession de ses fonciers mais à leur mise à disposition.

- L'agrandissement du parking actuel au sud de la gare SNCF (les fonciers de la SNCF sur le secteur ne peuvent être utilisés pour des raisons techniques)
- La création d'un parking pour desservir les futures habitations de la Rauderie.

La parcelle BV 33 rue du Val de l'Indre n'est pas aujourd'hui identifiée pour réaliser du parking.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le règlement (graphique, écrit et celui des OAP) prévoit que les mesures nécessaires soient prises lors de toute construction pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets du ruissellement. Par ailleurs, le règlement de l'OAP prévoit la préservation du boisement. L'emplacement des zones prévues pour le stationnement des véhicules des futures habitations comme pour l'agrandissement du parking de la gare est cohérent par rapport à leur usage.

Intégration parcelles BW 20,21 et 38

observations C8 (M. Ray), M1 (M. Duverger)

« pour permettre d'atteindre les objectifs de densification, un aménagement cohérent par la définition des principes de construction et de limiter les accès rue de la Fosse au Loup »

Au regard des orientations de l'Etat et de la densification souhaitée par la Commune de MONTs, il est proposé d'élargir le périmètre de l'OAP de la Rauderie en intégrant les parcelles BW20, BW21 et BW38. L'intégration de ces parcelles, permettra d'avoir un développement cohérent sur ce secteur.

Analyse du Commissaire-enquêteur

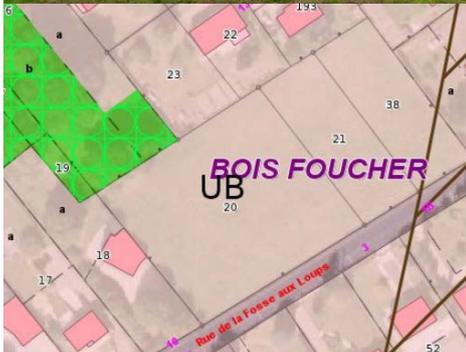
Ces parcelles appartenant à un seul propriétaire qui ne s'y oppose pas, il paraît effectivement souhaitable d'élargir le périmètre de l'OAP, ce qui permet de mieux maîtriser l'urbanisation (type de constructions, accès et voies de circulation notamment)



Suppression EBC – parcelle BW6

observation C11 (M. Gangneux)

« Supprimer l'EBC pour pouvoir faire des réseaux eaux usées, eaux pluviales »



Au regard de l'intégration des parcelles cadastrées BW20, 21 et 38 dans l'OAP de la Rauderie et compte tenu de l'absence de bois sur la partie ouest de cette parcelle, il est proposé de réduire l'EBC sur la parcelle BW6 d'une superficie d'environ 255m².

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il apparaît que les 255 m² concernés ne sont de fait pas réellement boisés et que, partant, la protection EBC qui les impacte ne se justifie pas. Par ailleurs, la mise en place de réseaux permettant le passage d'eaux usées et pluviales est nécessaire à l'intégration des parcelles dans l'OAP.

- **OAP Bois Joli**

observation R20 – Mme Clabaut, 20 rue des Goubins – parcelle AY15

« supprimer la protection paysagère, partager le terrain en 2 pour n'en laisser qu'une partie dans l'OAP et construire dans l'autre. »

La protection paysagère sur cette parcelle a déjà été réduite par rapport au PLU actuel, pour permettre la constructibilité dans une zone qui est exempte d'arbres. La Commune de MONTs ne souhaite pas supprimer la protection paysagère sur le reste de la parcelle AY15 qui contient des arbres à protéger. La parcelle AY15 fera partie de l'OAP afin d'avoir des accès et des réseaux cohérents sur cette zone.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La commune de Monts se caractérise par son aspect boisé. La ville a souhaité conserver et protéger cette caractéristique, volonté déjà présente dans le PLU actuel sous le nom de « ville jardin », en instaurant des protections paysagères. De plus, cette parcelle est enclavée et son rôle, très clairement défini dans l'OAP peut difficilement être rempli par une autre. Enfin, son inclusion dans l'OAP, la rend de fait aliénable.



Observation C10 – Mme Mesmer

concerne le règlement du futur lotissement, le type des constructions qui s'y feront, l'implantation des futurs bâtiments et leurs équipements et une demande de séparation maçonnée entre leur terrain et le lotissement.

Comme stipulé dans l'OAP du Bois Joli, La Commune de MONTs souhaite :

- Aménager un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement ;
- Donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- Préserver l'espace boisé.

À ce titre, la Commune de MONTs sera très vigilante sur le futur aménagement de ce lotissement. La trame végétale du secteur représentera un élément structurant du quartier en préservant le patrimoine naturel existant et en renforçant les continuités paysagères. Des franges paysagères seront créées le long des parcelles habitées riveraines.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La mise en place d'une OAP permet précisément de définir, maîtriser et contrôler l'urbanisation du secteur concerné. En ce qui concerne un éventuel règlement de lotissement (non du ressort du PLU) et le cas échéant, il devra dans tous les cas être conforme aux exigences de l'OAP et ne pourra qu'être plus contraignant.



observation M5 (et C7) – MMmes Mathieu/Muzeau, – parcelle 20

« parcelle non enclavée à détacher de l'OAP pour pouvoir réaliser une vente individuelle. »

Afin de limiter les entrées/sorties sur la route départementale 87, la Commune de MONTs souhaite intégrer la parcelle AY 20 dans le périmètre de l'OAP du Bois Joli. Cette parcelle bénéficiera des accès et réseaux du futur lotissement du Bois Joli.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle 20, n'est aujourd'hui pas reliée aux réseaux d'assainissement. Elle est située dans l'OAP et peut donc faire l'objet d'une vente dans le cadre de celle-ci dont elle bénéficiera des réseaux et accès. qui ne se feront pas vers la RD 87 mais vers la rue des Bruyères.



ER10

pétition n°P1 de 10 signatures pour 9 adresse distinctes

« ne pas transformer l'impasse en rue : maintenir des espaces verts, les circulations douces, la sécurité et le bien être des habitants. »

La Commune de MONTs a clairement identifié dans cette OAP la rue des Bruyères comme étant l'accès principal. L'accès par l'impasse des Goubins est indiqué comme étant de préférence pour les cheminements doux. La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier cette orientation afin de garder en réserve cette possibilité d'accès compte tenu de la largeur de la voie de l'impasse des Goubins.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Pour des raisons de sécurité il a été souhaité de limiter les accès par la RD87. Les orientations de l'OAP précisent que l'accès se fera depuis la rue des Bruyères, l'impasse des Goubins étant réservée de préférence aux cheminements doux ce qui en limite la dangerosité. Par ailleurs, les mêmes orientations prévoient notamment de « préserver le patrimoine naturel existant et renforcer les continuités paysagères ». et de « porter une attention particulière pour limiter les nuisances sonores des équipements liés aux constructions. ». Le bien être des habitants et leur cadre de vie a donc bien été pris en compte



- **OAP Girardière**

N°C12 – MMme Saint Venant, Hautebise, 2 rue du Clot – parcelle 272

« protéger leur patrimoine de l'urbanisation prévue par VTH, règlement de lotissement contre bruits de voisinage, restauration et création d'une clôture en bordure de propriété avant le début des travaux, prévoir les conséquences de l'imperméabilisation du sol. »

Les conséquences de l'imperméabilisation du sol seront traitées suivant les règles en vigueur, avec notamment la réalisation de bassins de rétention pour retenir l'eau, le surplus étant dirigé vers le réseau d'eaux pluviales via les fossés et/ou canalisations. Le nouveau règlement du PLU indique de nouvelles règles limitant l'imperméabilisation des sols. La création d'une clôture entre 2 propriétés n'est pas une obligation. Néanmoins, la Commune de MONTs sera vigilante auprès du futur aménageur sur le traitement des franges paysagères le long des parcelles habitées riveraines.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le règlement écrit et la mise en place d'une OAP sur le secteur visant à mieux maîtriser et contrôler son urbanisation permettent de répondre préoccupations de M et Me Saint Venant.

3. Constructibilité

La majorité des observations porte sur la constructibilité, ou non, du fait du zonage ou d'une mesure de protection (EBC par exemple) des parcelles concernées.

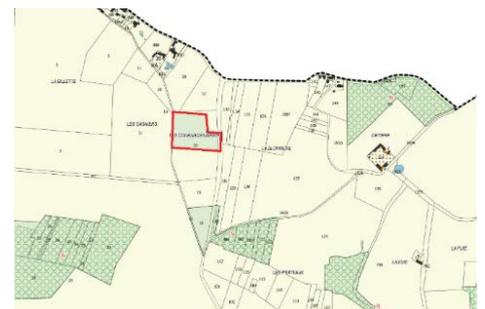
3.1 Constructibilité en général

Réf obs : R2, R3, R5, R6, R7, R8, R10, R11, R12, R21, R22, C3, C9 et M8

N°R2 M. Ecalles, Les Courances Neuves- parcelle 33

« pour pouvoir en donner une partie à mes enfants pour qu'ils y construisent. »

La parcelle ZA 33 se situe dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace sur les zones agricoles.



Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle concernée se situe au milieu de terres agricoles. La nécessité de limiter la consommation d'espace agricole amène à l'y maintenir.

N°R3 - M Joubert, Les Gasnieres – parcelle 3

« *peut-on vendre cette parcelle en terre constructible ou agricole ?* »

La parcelle ZC 3 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace sur les zones naturelles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette parcelle se situe en zone agricole et peut être vendue comme telle.



N°R5 – M Touché, 2, la Maugerie – parcelle 10

« *rester en zone constructible (...) il y a un tout à l'égout* »

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle dans le règlement graphique. Le secteur de la Maugerie et notamment la parcelle 10 restera en secteur Ubd conformément au PLU actuel.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cette erreur matérielle sera donc corrigée sur le futur règlement graphique.

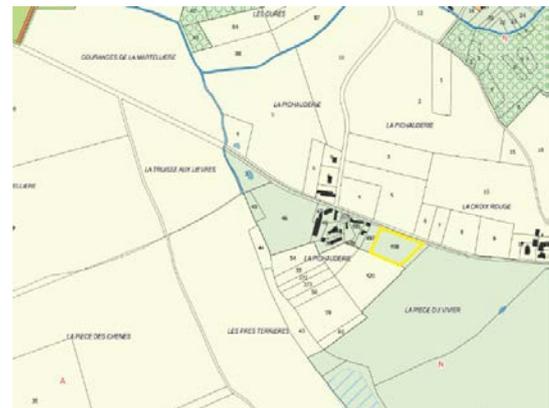
N°R6 - Mme. Perrucheti, La Pichauderie – parcelle 498

« *que cette parcelle devienne constructible.* »

La parcelle cadastrée E 498 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle concernée se situe au milieu d'espaces agricoles et naturels. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci amène à la maintenir en zone naturelle.



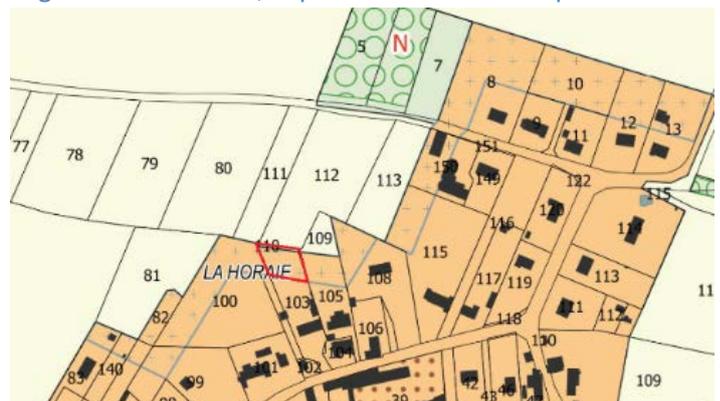
N°R7 –M. Guyonneau, 19 rue des Bouleaux – parcelle 103

« *que la partie non constructible de notre terrain le devienne (...) 2 maisons ont été construites en mitoyenneté sur la parcelle 100.* »

La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas supprimer la constructibilité des parcelles en frange des espaces agricoles. De ce fait, la parcelle AK103 ainsi que les parcelles contiguës (AK100, 105, 102...etc) disposent également d'une zone au sein de laquelle seules les annexes sont autorisées.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La notion de constructibilité limitée, représentée de façon assez peu visible sur le règlement graphique correspond notamment, comme il l'est précisé dans le rapport de présentation (1.2, p58), à l'application des dispositions de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme. Il s'agit en particulier « d'éviter l'urbanisation en second rang sur les grandes parcelles en limite avec un



espace agricole ou naturel à des fins de maîtrise de l'étalement urbain (...) » .

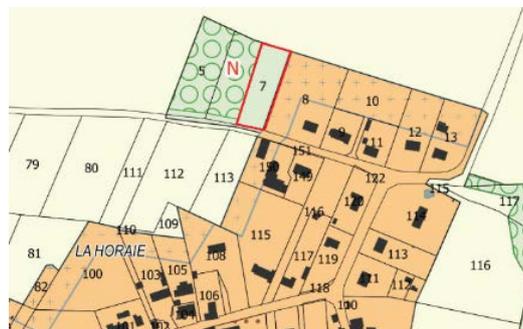
Les parcelles AK 103 et contigües correspondent manifestement à ce cas de figure. La constructibilité limitée des fonds de parcelles est ainsi cohérente.

N°R8 – Mme. Giboureau, vallée de Malicorne– parcelle 7
« comment cette parcelle n'arrive pas à être constructible ; pourtant réseaux existants, et parcelle 8 construite. »

La parcelle ZI 7 se situe dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

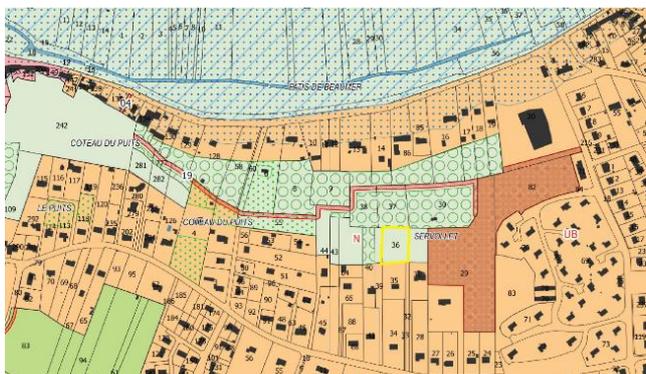
La situation de la parcelle 7, entourée d'espaces agricoles et d'un espace boisé classé et la nécessité de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels expliquent son classement en zone N (elle est d'ailleurs non constructible dans le PLU en cours). On notera également qu'une partie



des parcelles voisines est concernée par une limitation de leur constructibilité.

N°R10 – Mme. Troisfontaine, Servolet – parcelle 36

« qu'à défaut de la totalité, au moins une partie de cette parcelle soit constructible. »



La parcelle BP36 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle concernée est encadrée sur 3 côtés d'espaces naturels. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci amène à la maintenir en zone naturelle.

N°R11 – Mme. d'Oysonville, – parcelles AX92,94 et BK 50

« classer ces terres en UB. »

La parcelle AX92, 94 se situent dans le PLU actuel en zone 2AUB Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs souhaite réduire les zones 2AUB pour limiter la consommation d'espace sur les zones agricoles et naturelles. Concernant la parcelle BK 50 celle-ci se situe actuellement en zone naturelle. La Commune de MONTs souhaite conserver le zonage existant afin de



protéger la trame verte et bleue (parcelle bordée par le ruisseau du Peu).



Analyse du Commissaire-enquêteur

Les parcelles concernées se situent dans des espaces naturels ou agricoles. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci et, pour la parcelle BK50, la prise en compte de la trame verte et bleue, amènent à les maintenir dans ces classements.

N°R12 – M Jahan, la Croix Rouge – parcelle B15

« m'assurer que je peux construire un hangar agricole sur cette parcelle. »
La parcelle cadastrée BB15 actuellement en zone agricole protégée, passera dans le futur PLU en zone agricole permettant ainsi au porteur de projet de créer hangar agricole.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le règlement de la zone A permet la construction de hangar agricole.



N°R21 – MMme Vasseur, la Coquerie – parcelle 34

« serait-il possible de rendre constructible cette parcelle sur laquelle se trouve déjà un petit hangar. »

La parcelle cadastrée ZA 34 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle concernée se situe au milieu d'espaces naturels. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci amène à la maintenir en zone naturelle



N°R22 – M Galland, Boulaïne 129 allée des Pinsons – parcelles 53 et 65



« rendre ces parcelles constructibles. Une maison s'est récemment construite sur la parcelle 52 »

Il s'agit ici d'une erreur matérielle dans le règlement graphique dans la mesure ou dans le PLU actuel les parcelles cadastrées AE 52, AE53 sont classées en zone UBd. La Commune de MONTs propose de reclasser ces parcelles en zone UBd. Concernant la parcelle AE65, la Commune de MONTs étudie la possibilité de reclasser cette parcelle en zone UBd. Toutefois celle-ci peut être considérée comme une extension de l'urbanisation existante.

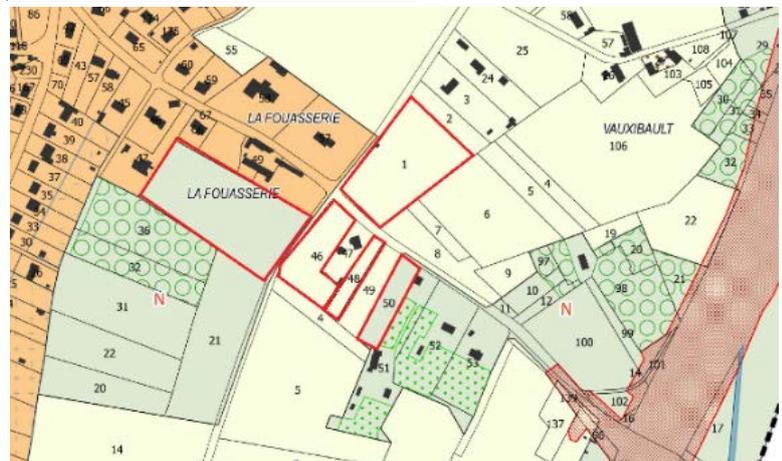
Analyse du Commissaire-enquêteur

Le classement des parcelles 52 et 53 va être revu et corrigé. En revanche, la parcelle 65 même si elle jouxte une zone urbaine, se situe au milieu d'espaces naturels. Dans l'objectif de la nécessité de limiter la consommation de ceux-ci, il conviendrait de la maintenir en zone naturelle.

N°C3 – MMme. Keppi, 16 rue des 3 cheminées – parcelles AV68, ZD46-48-50 et AS1

« rendre ces parcelles en bordure de zone construite et avec réseaux existants constructibles. Ferait un prolongement de l'existant »

Les parcelles cadastrées ZD46-48 et AS1 se situent dans le PLU actuel en zone agricole, les parcelles AV68 et ZD50 en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ces zonages afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles et agricoles.



Analyse du Commissaire-enquêteur

Les parcelles concernées se situent dans des espaces naturels ou agricoles. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci amène à les maintenir dans ces classements.

N°C9 – M Le Ravalec, le Puits – parcelle BK83

« rendre sa partie nord constructible comme elle l'était »



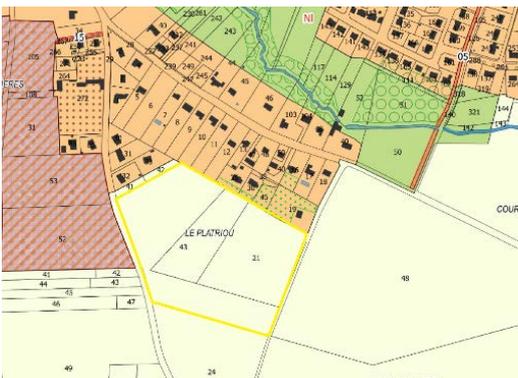
La parcelle cadastrée BK83 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle concernée se situe dans un espace naturel. La nécessité d'en limiter la consommation amène à les maintenir dans ce classement qui, par ailleurs reste identique à celui du PLU en vigueur.

N°C9 – M Le Ravalec, le Platirou – parcelles BK21,22,43 BI21, 22 et 43

« maintenir ces parcelles constructibles pour rendre possible le boulevard urbain de contournement initialement prévu. »



Les parcelles cadastrées BI21, 22 et 43 se situent dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les parcelles concernées se situent dans des espaces agricoles. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci amène à les maintenir dans ces classements. Par ailleurs, le contournement par un boulevard urbain ne figure pas comme étant une réalisation effective de ce projet de PLU. (voir également la position du conseil départemental, pièce figurant au dossier de PLU, à ce sujet).

N°M8 – Agence Guy Hoquet pour Madame Garnier, 12 rue des Bouleaux – parcelle AL22

« terrain anormalement classé en Nx (décharge) » – dossier d'études à l'appui.



La parcelle cadastrée AL122 n'est pas anormalement classée en zone NX dans la mesure où il s'agit bien d'une ancienne décharge. Afin de rendre constructible cette parcelle, la Commune de MONTs a modifié le zonage en Ubx. Tout projet de construction sur cette parcelle devra obligatoirement faire l'objet d'une étude de sol.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La modification du classement de cette parcelle devrait donc permettre d'y construire moyennant une étude de sol.

3.2 Inconstructibilité liée à des mesures de protection (dont EBC) ou limitatives

N°R1 – M. Dubant, 26b rue du Buisson – parcelles AY 205-206

« rendre la partie du terrain couverte par une protection paysagère constructible pour pouvoir vendre. »

La Commune de MONTs ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle AY 206 afin de préserver les boisements sur ce secteur.



Analyse du Commissaire-enquêteur

La commune de Monts se caractérise par son aspect boisé. La ville a souhaité conserver et protéger cette caractéristique, volonté déjà présente dans le PLU actuel sous le nom de « ville jardin », en instaurant des protections paysagères. Les parcelles concernées font bien parties de ces zones boisées qu'il convient de sauvegarder.

N°R9 – M Reynaud, 2 rue du Buisson – parcelle 45

« que cette parcelle devienne constructible sans restriction en vue de vente. Difficile à entretenir. »



La Commune de MONTs ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle AY 45 afin de préserver les boisements sur ce secteur.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La commune de Monts se caractérise par son aspect boisé. La ville a souhaité conserver et protéger cette caractéristique, volonté déjà présente dans le PLU actuel sous le nom de « ville jardin », en instaurant des protections paysagères permettant

de maintenir cet état.

Il semblerait cependant que la protection instituée sur cette parcelle ne soit pas une protection paysagère mais celle d'une constructibilité limitée et non d'une protection paysagère qui en l'occurrence ne semble pas justifiée par la présence d'espaces naturels ou agricoles non plus que par celle d'une zone d'activités. Il faudrait sans doute revoir ce classement.

N°R13 (et M7) – Mme Heuzé, 30 rue des Ecoles – parcelle BX80

« parcelle couverte par une mesure de protection paysagère. Or arbres : des acacias, en très mauvais état. Classement non justifié. Rendre la parcelle constructible comme les parcelles voisines. »

La Commune de MONTs ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle BX 80 afin de préserver les boisements sur ce secteur.

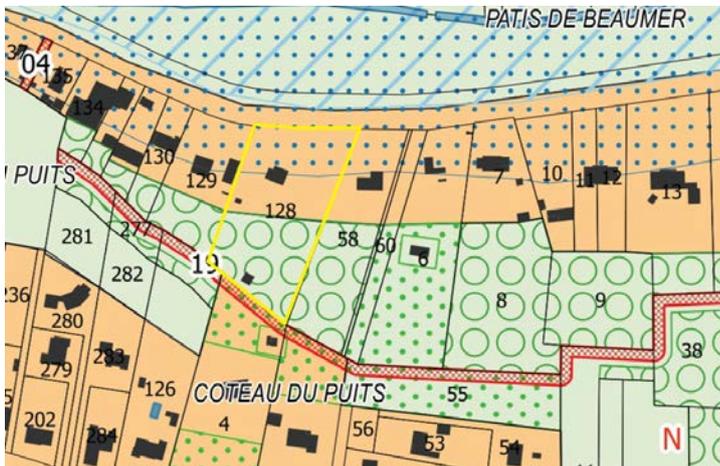


Analyse du Commissaire-enquêteur

La commune de Monts se caractérise par son aspect boisé. La ville a souhaité conserver et protéger cette caractéristique, volonté déjà présente dans le PLU actuel sous le nom de « ville jardin », en instaurant des protections paysagères. Le classement de cette parcelle est cohérent avec son aspect et le classement des parcelles voisines, ce qui permet de former un tout.

N°R16 (et M7) – M Staelens, 24 rue du Val de l'Indre – parcelle 128

« rendre la parcelle constructible pour pouvoir en vendre une partie. Pourquoi ne peut-on pas avoir d'accès à la route alors que toutes les parcelles voisines bénéficient d'une autorisation de construction ? »



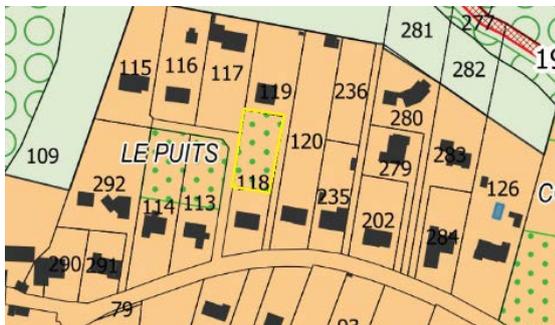
La création d'un nouvel accès en zone Nih (zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée avec évolution possible limitée au bâti existant conformément au PPRI) n'est pas autorisée conformément au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Indre (PPRI). Le zonage du PPRI n'évoluera pas.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La parcelle concernée est couverte par deux protections, celle d'un EBC, en continuité avec les parcelles voisines formant ainsi un tout et le PPRI dont les prescriptions ne peuvent être remises en cause, le PPRI étant un « document supérieur » au PLU qui doit les respecter.

N°C2 – Monsieur Simeon, 17 rue du Puy – parcelle BL118

« supprimer la protection paysagère existante sur une partie de la parcelle où il n'y a pas d'arbres (alors qu'il en existe sur les parcelles voisines sur lesquelles cette protection n'intervient pas) » (dossier à l'appui).



La Commune de MONTS ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle BL118 afin de préserver les boisements sur ce secteur.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La commune de Monts se caractérise par son aspect boisé. La ville a souhaité conserver et protéger cette caractéristique, volonté déjà présente dans le PLU actuel sous le nom de « ville jardin », en instaurant des protections paysagères permettant de maintenir cet état. La photo aérienne de la parcelle montre, indépendamment des espèces d'arbres (il ne s'agit pas de protéger des espèces rares mais un aspect), le caractère effectivement boisé de cette zone, de même qu'une cohérence dans la taille des parcelles.

Par ailleurs, d'après le règlement écrit : « Dans le cas où le terrain est concerné par un élément de paysage à protéger identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace. ». En cas d'erreur matérielle et d'absence de boisement par exemple, les constructions sont donc autorisées.

N°C5 – Monsieur Vigneron, 1, rue Emile Reynaud – parcelle AL162BK162

« supprimer la protection paysagère existante sur une partie de la parcelle où il n'y a pas d'arbres pour y faire une piscine » (photos à l'appui)

La Commune de MONTs propose de déclasser les EBC sur l'ensemble du linéaire des parcelles BK 138, 139, 165, 164, 163 et 162 en les remplaçant par des éléments de paysage à protéger. Il est également proposé de redélimiter le périmètre des éléments de paysage à protéger sur les parcelles BK 162 et 163 au regard des arbres présents sur ces parcelles.



Analyse du Commissaire-enquêteur

La protection EBC (espaces boisés classés) est une protection très contraignante. La remplacer, dans une zone urbanisée, par une protection paysagère permet de conserver une protection tout en facilitant la gestion. La révision des limites de protection à mettre en place en fonction de la réalité du terrain permettra très certainement qu'elles soient plus exactes et efficaces.

4. Emplacements réservés

- **ER 05**

Pétition n°P2 de 24 signatures représentant 24 adresses de riverains

« contre la future voie de circulation entre les lotissements Boisselière et Martelière : il convient de préserver le calme, éviter les pollutions et nuisances liées à la circulation, préserver la sécurité des enfants et randonneurs nombreux à passer par là et protéger la faune et la flore locales. »

La Commune de MONTs souhaite maintenir l'emplacement réservé n°5 qui existait bien avant la construction du lotissement de la Boisselière.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Cet emplacement réservé est situé sur un chemin rural dans le but de l'élargir pour la création éventuelle et future d'un nouvel accès automobile. Dans le cas où cet aménagement aurait effectivement lieu, la circulation devrait être améliorée et fluidifiée sans pour autant nécessairement nuire à la faune et à la flore locale. Il est de plus à noter que cet emplacement réservé est déjà présent dans le PLU actuel.



- **ER 19**

N°M3 – M Bruere, 8b rue Georges Bizet – parcelle BP30

« Prévoir une clôture pour protéger sa parcelle. »

La Commune de MONTs souhaite créer un emplacement réservé n°19 pour créer une liaison douce entre le lotissement du SERVOLET et le futur parc du Coteau du Puy. La création de cette liaison douce fera l'objet d'un traitement paysager.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Le traitement paysager prévu en accompagnement de la création



d'une liaison douce fera de fait office de protection pour la parcelle BP30.

- **ER 17**

N°C8 – M. Ray

« prolonger cet ER pour avoir une continuité en termes de cheminement doux, piéton, vélo jusqu'au CEA, château de Candé et Malicorne. »



La Commune de MONTs propose de prolonger l'emplacement n°17 pour créer une continuité cyclable et piétonne.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La prolongation de l'ER17 permettrait d'éviter une rupture entre celui-ci et l'ER18 et d'obtenir une voie douce quasi continue. L'inconvénient majeur est la présence sur la parcelle 69 d'une habitation qui serait impactée. Néanmoins, la mise en place d'un emplacement réservé n'induit pas une expropriation et tout compte fait semble donc comporter plus d'avantages que d'inconvénients.

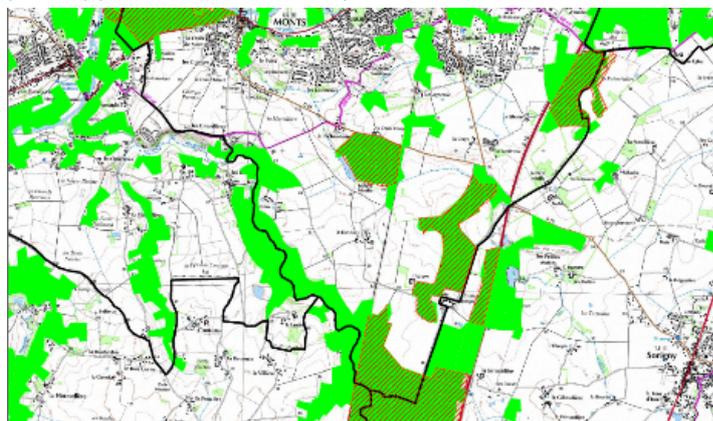
5. Divers

- **EBC**

Outre rendre inconstructibles les terrains concernés par cette protection, la protection EBC peut s'avérer gênante pour l'entretien des boisements

N°R11 – Mme d'Oysonville, pièce de la Croix Rouge– parcelles BB 80, 2, 23, 25, 12, 19/ pièce de la Craye – parcelle BB 29 et partie 57*« Supprimer l'EBC pour pouvoir entretenir et régénérer les boisements vieillissants. »*

Ces bois ne font pas l'objet d'un plan simple de gestion. Par conséquent, la Commune de MONTs ne souhaite pas supprimer l'EBC sur ces parcelles



Légende

TYPE DE PROPRIÉTÉ
COMMUNAL
DOMANIAL
PRIVÉ

Plan simple de gestion

Analyse du Commissaire-enquêteur

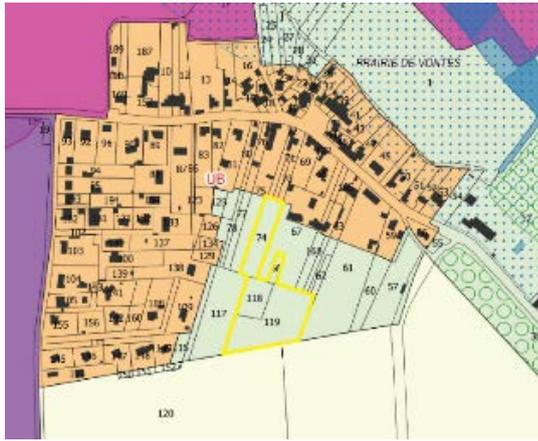
Il est vrai que la protection espace boisé classé est très contraignante dans la mesure où l'entretien des parcelles concernées doit faire l'objet de demandes d'autorisation.

A défaut d'être soumis à un plan simple de gestion c'est pourtant la seule manière de protéger efficacement les boisements que l'on souhaite conserver.

- **terrains enclavés**

N° R19 – 3 propriétaires : M. Lacan, 22 rue Georges Bizet – M Louault, 20 rue des Ecoles – M Pelletier, rue de Montbazou – parcelles AP 74, 66, 118, 119

« ces parcelles sont enclavées ce qui rend leur entretien quasi impossible. Il faudrait les désenclaver. Autrefois, un chemin existait... »



Cela ne concerne pas la révision du PLU. Par conséquent, le demandeur doit prendre attache avec les propriétaires des parcelles contiguës pour établir un droit de passage chez le notaire.

Analyse du Commissaire-enquêteur

La résolution de ce problème n'est pas du ressort du PLU.

- **circulation**

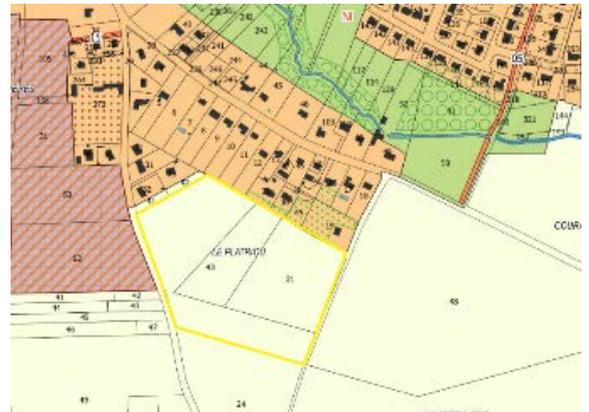
n°C9 – M Le Ravalec et N° C1 – M Philippot, association AMDS

« maintenir constructibles les parcelles BKBI 21,22,43 pour rendre possible le boulevard urbain de contournement » ; « dans le cadre d'un PLU définissant les orientations futures de la ville (...) avec un schéma directeur de circulation, on peut s'étonner de ne pas considérer un développement au sud et un contournement de l'agglomération avec l'implantation d'un nouvel arrêt SNCF, les locaux actuels étant entièrement repris par des activités tertiaires. »

Les parcelles cadastrées BI21, 22 et 43 se situent dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Les parcelles concernées se situent dans des espaces agricoles. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci amène à les maintenir dans ces classements.



- **changement de classification de zones**

N° M4 – M. Lemesle, CEA – parcelles AO 7,8 et 20

« les classer en UCr au lieu de N en vue d'un potentiel développement labos ».

Conformément aux souhaits de la Commune de MONTs, la parcelle A07 restera en zone naturelle en reclassant néanmoins une partie (le tennis) en zone Ubd. Concernant les parcelles AO8 et AO20 il s'agit d'une erreur matérielle. Ces parcelles resteront en zone Ubd conformément au PLU actuel.

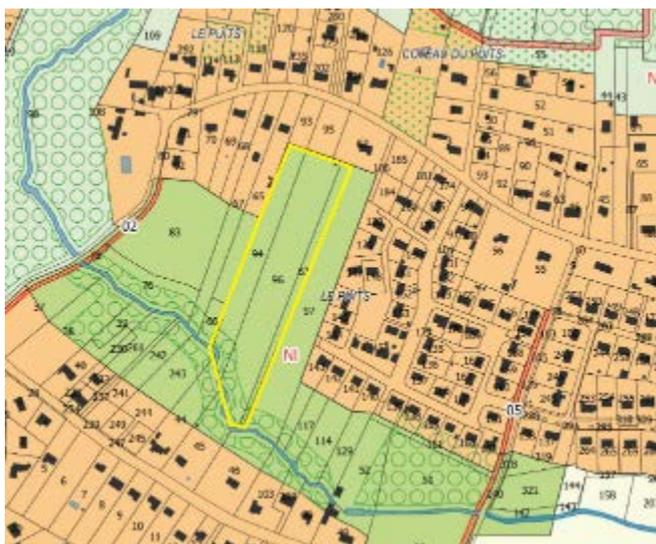
Analyse du Commissaire-enquêteur

L'erreur matérielle portant sur les parcelles AO8 et AO20 va donc être corrigée ces parcelles revenant à leur classement actuel.

N°C9 – M. Le Ravalec, Le Puits – parcelles 94, 96, 61 et 97

« les reclasser en zone naturelle (notion de coulée verte) et pas en NI (zone de loisir) : il s'agit d'un excès de pouvoir (mise en réserve foncière sans le dire) »

La zone NI est une zone naturelle N avec possibilité d'implanter des constructions ou équipements à vocation de loisirs, mais en aucun cas une réserve foncière permettant des constructions pour des habitations ou pour d'autres destination. Les règles de changement de zone sont exactement les mêmes pour N ou NI.



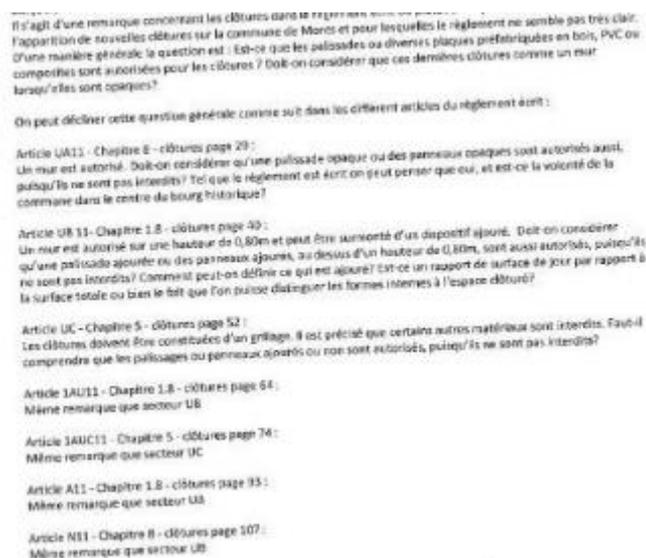
Analyse du Commissaire-enquêteur

Les parcelles concernées se situent dans des espaces naturels. La nécessité de limiter la consommation de ceux-ci amène à les maintenir dans ces classements. Le classement en zone NI correspond à « l'identification des espaces verts et de détente existants ou à créer et ceux à vocation d'équipements sportifs et de loisirs localisés hors zone inondable (...) en cohérence avec les futures extensions urbaines (...) ». Il ne s'agit ni d'emplacement réservé, ni d'OAP. Dans ce secteur, un certain nombre de constructions, installations et aménagements sont éventuellement possibles s'ils correspondent à cet objet, tout en devant obéir aux prescriptions du règlement de la zone N.

- **règlement écrit**

N° M6 – M.Duverger

« Revoir et préciser dans le règlement écrit les points concernant les clôtures. »



« Erreurs matérielles dans la numérotation des chapitres :
chapitre 9 au lieu de 1.9 – page 108
chapitre 1 à 9 au lieu de 1.1 à 1.9 – pages 61 à 65. »

Le règlement écrit du PLU sur les clôtures sera retravaillé dans son ensemble pour une meilleure compréhension.

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il est effectivement important d'être le plus clair possible.

- **création d'une nouvelle OAP à Malicorne**

N°C8 – M Ray – parcelles AL 25,26,28,30,31, 33, 34 et 40

« créer une OAP sur ces parcelles pour éviter constructions sans cohérence et problèmes entrées/sorties par un accès unique rue des Bouleaux. »

La Commune de MONTs ne souhaite pas développer pour le moment une OAP sur ce secteur.



Analyse du Commissaire-enquêteur

Si une OAP sur ce secteur peut effectivement être intéressante, il convient de la définir précisément et de la présenter au public accompagnée de sa représentation et de ses orientations. Cela n'est pas possible dans le stade actuel de ce projet de PLU

- **Protection d'éléments de paysage à ajouter**

N°R15 – M Debron – parcelles AO21, 22, 23, 24 et 25

« la parcelle AO23 possède une pelouse avec des arbres anciens magnifiques créant un paysage remarquable. Il serait souhaitable de protéger ces bois en créant une zone avec des éléments de paysage à protéger. »



Au regard de cette remarque, la Commune de MONTs propose d'intégrer des éléments de paysage à protéger sur les parcelles suivantes :AO21, 22, 23, 24 et 25

Analyse du Commissaire-enquêteur

Il paraît effectivement cohérent et intéressant, particulièrement au regard de ce qui est fait dans le reste du territoire communal, d'intégrer ces parcelles dans les éléments de paysage à protéger.

3.3. Observations du commissaire enquêteur

1. Protections paysagères

Une protection paysagère a été instaurée sur de nombreuses parcelles, en particulier dans les zones U. Cependant si ces mesures permettent effectivement de protéger l'aspect boisé de la commune, et notamment du bourg, il s'avère que nombre de celles-ci recouvrent des parcelles sur lesquelles il n'y a pas (ou plus) de boisements. Quelle qu'ait été la cause de cette situation, elles deviennent ainsi aujourd'hui, de fait, sans raison et imposent des contraintes non réellement justifiées.

D'après le règlement écrit : « Dans le cas où le terrain est concerné par un élément de paysage à protéger identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace. ». En cas d'erreur matérielle et d'absence de boisement par exemple, les constructions sont donc autorisées.

2. OAP

L'expression graphique des OAP se résume dans presque tous les cas à une tache de couleur ce qui rend leur interprétation difficile.

La trame des OAP sur le règlement graphique sera modifiée.

3. Remarque formelle

Les limites de constructibilité mises en place sur plusieurs parcelles de la zone UB ne sont pas très lisibles sur le règlement graphique.

La trame de limitation de constructibilité sur le règlement graphique sera modifiée.

4. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Compte tenu des éléments du présent rapport, mes conclusions motivées et avis sont établis sur le document séparé joint.

A Braye sous Faye, le 22 novembre 2019

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER

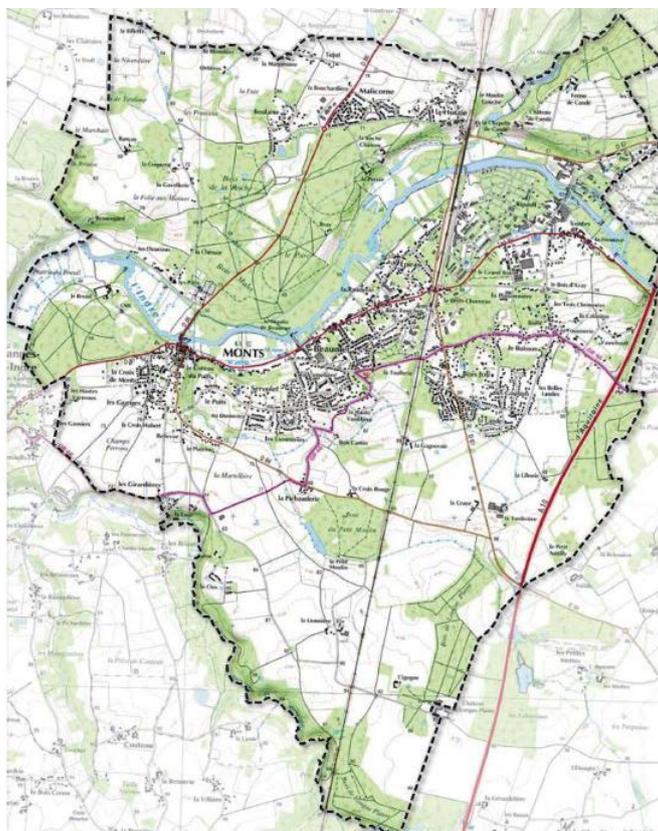


Destinataires :

Commune de Monts
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Ville de Monts



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monts

Conclusions et avis du commissaire-enquêteur

Références

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1, L.153-19 et R. 153-8,
- Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,
- Délibération en date du 26 janvier 2012 du Conseil Municipal de Monts prescrivant la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixant les modalités de la concertation préalable,
- Délibération en date du 16 octobre 2018 du Conseil Municipal de Monts donnant un avis favorable au projet de PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU,
- Délibération en date du 15 mai 2019 du Conseil Municipal de Monts, tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision de PLU de Monts
- Décision n°E19000109/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 11 juillet 2019 désignant le commissaire-enquêteur
Arrêté n°2019-09A en date du 1^{er} août 2019 de Monsieur le Maire de Monts prescrivant l'enquête publique pour la révision du PLU de la commune de Monts du 23 septembre au 22 octobre 2019.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

• **Objet de l'enquête publique**

Le 26 janvier 2012, le Conseil Municipal de Monts a délibéré et prescrit la révision de son PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vigueur depuis 2007. Il s'agit d'une part de mettre en œuvre le projet d'aménagement communal et de trouver un nouvel équilibre urbain mais aussi d'y intégrer les orientations des documents supra communaux approuvés depuis 2007 ainsi que les dernières évolutions règlementaires en matière d'urbanisme.

Le dossier de ce projet de PLU a été arrêté au Conseil Municipal de Monts le 21 mai 2019.

La présente enquête publique a pour objet de porter le projet de PLU à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

• **Formalisme de l'enquête**

Dossier

La composition du dossier mis à la disposition du public est conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme.

Y figuraient également l'évaluation environnementale réalisée par Calidris, et, en particulier, les avis des services de l'Etat et de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) ainsi que le bilan de la concertation.

A l'exception des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont la représentation graphique se limite le plus souvent à une tache de couleur, la lecture de l'ensemble des éléments de ce dossier est aisée et suffisamment explicite, pour que le public puisse avoir une bonne connaissance du projet.

Conclusion du commissaire-enquêteur

Malgré le traitement assez succinct de certains sujets et de la justification de leur prise en compte dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), en particulier en ce qui concerne le développement économique de la commune ou encore pour ce qui est de la façon de faire dans les secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et en dépit de quelques erreurs matérielles, j'estime que le dossier présenté à l'enquête expose clairement et de façon compréhensible par le plus grand nombre les objectifs, les raisons et les effets de ce projet de PLU.

Information du public

Outre les parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse conformément à la réglementation, l'avis d'enquête publique a été affiché dans les format, couleur et police règlementaires, à partir du 5 août 2019, soit plus d'un mois avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de celle-ci aux panneaux d'affichage de la Mairie de Monts ainsi que dans 5 autres points de passage de la Ville. Il a d'autre part été publié sur les sites de la Ville de Monts.

Enfin un article relayant les informations nécessaires est paru dans le bulletin municipal du 16 août 2019.

Il convient également de souligner que depuis février 2013, de nombreux articles sur le site de la Ville ou dans le journal communal ont jalonné l'élaboration de ce projet de PLU et ont tenu la population informée de ses différentes avancées et étapes. De plus, une exposition évolutive et plusieurs réunions publiques et permanences en mairie ont, pendant toute cette période, permis au public de prendre connaissance du projet et de ses enjeux, On notera en particulier que, entre décembre 2018 et mai 2019, 1 réunion publique et 6 permanences ont été proposées au public.

Conclusion du commissaire-enquêteur

En conséquence, je considère que tout a été mis en œuvre pour que la population soit suffisamment et convenablement informée sur le projet de PLU et sur la tenue de l'enquête publique.

Accès du public au dossier, aux explications ; ses moyens d'expression

Une version papier du dossier et le registre ont été tenus à la disposition du public pendant les 30 jours de l'enquête publique à la Mairie.

Une version numérique du dossier était également mise en ligne sur les sites de la Ville et un poste informatique permettant sa consultation dématérialisée était mis à la disposition du public en Mairie.

Outre déposer ses observations sur les registres aux jours et heures d'ouverture de la Mairie de Monts, il lui était également possible de les envoyer par courrier ou courriel à une adresse dédiée.

Les conditions d'accueil et de consultation du dossier ainsi que d'accès au registre étaient tout à fait satisfaisantes.

Enfin, 4 permanences ont été organisées et choisies à des moments variés pour permettre à la population de venir s'exprimer (lundi matin, mercredi matin, vendredi milieu d'après-midi/début de soirée, et un mardi en soirée). Elles se sont tenues dans une salle dédiée de la mairie de Monts avec toutes les conditions requises pour que chacun puisse s'exprimer librement.

Enfin, des rendez-vous ont été donnés le 21 octobre de 14h00 à 18h00 aux personnes n'ayant pu être reçues lors de ces permanences du fait de l'affluence.

Conclusion du commissaire-enquêteur

J'estime donc que le public pouvait très facilement avoir accès au dossier, s'exprimer et faire part de ses observations.

• Déroulement de l'enquête, participation et observations du public

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux termes de l'arrêté n°2019/09A en date du 1^{er} août 2019 de Monsieur le Maire de Monts prescrivant l'enquête publique et de la décision n°E19000109/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 11 juillet 2019 désignant le commissaire-enquêteur pendant 30 jours consécutifs dans un climat serein, sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Durant cette période, un total de 44 observations ont été reçues, dont la majorité concernent des questions de constructibilité : 23 observations ont été inscrites sur le registre mis à la disposition du public à la Mairie de Monts, 12 courriers ont été adressés au commissaire-enquêteur et 8 courriels ont été transmis via l'adresse mail dédiée. 2 pétitions ont été déposées, l'une de 10 signataires pour 9 adresses, l'autre de 24 signataires pour 24 adresses.

66 personnes qui ont pu exposer leurs préoccupations et/ou demander des éclaircissements se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur.

Conclusion du commissaire enquêteur

Ce projet de PLU a retenu l'attention d'un assez grand nombre d'habitants qui sont mobilisés pour exprimer leurs observations, remarques, propositions ou contre-propositions.

• Projet

Le territoire de Monts se singularise par l'importance de ses espaces boisés au sein desquels 3 centralités se sont développées le long de l'Indre dans sa partie Nord, par la présence du CEA qui couvre une large partie

nord est du territoire communal et par les vastes espaces naturels et agricoles, exploités pour la plupart et jalonnés de hameaux dans sa partie Sud.

Proche de la métropole, desservie par le TER et accueillant des acteurs économiques importants comme le CEA ou Récipharm, mais aussi des exploitations agricoles, notamment dans sa partie Sud, Monts est une ville boisée proposant un cadre de vie agréable. Devant la nécessité d'ouvrir son territoire à de nouveaux habitants, et de disposer de logements sociaux, la commune s'est fixé pour objectifs, en termes d'habitat et de population d'atteindre 8900 habitants à l'horizon 2030 ce qui représente la production d'environ 60 logements par an pour un total d'environ 730 logements avec un minimum de 21% de logements sociaux.

Par ailleurs la richesse naturelle et agricole de son territoire a amené la ville à y porter une attention particulière. Elle s'est ainsi attachée à réduire la consommation de ces espaces, à protéger les éléments paysagers et les boisements du territoire communal.

Cinq axes ont été retenus par le PADD. Le premier axe : «axe 1 : affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre ville » présente les objectifs en termes d'habitat et équilibre social, d'aménagement de l'espace (gestion durable du territoire), d'équipements et services. Le deuxième axe : « axe 2 : conforter et développer l'activité commerciale, économique » présente les objectifs en termes d'activité commerciale avec la volonté de conforter le rôle de pôle commercial du centre ville ; d'activité économique avec la volonté de développer les zones d'activités économiques existantes ; d'activité agricole qu'il convient de préserver et pérenniser. Le troisième axe : « axe 3 : Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune » concerne les différents types de déplacements au sein du territoire communal. Le quatrième axe : « axe 4 : préserver les continuités écologiques et les paysages » s'intéresse notamment à la trame verte et bleue mais aussi aux paysages à protéger et mettre en valeur. Enfin, le cinquième axe : « axe 5 : mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie » aborde en particulier l'activité touristique et la prise en compte des risques et de l'environnement. Le règlement écrit et graphique, les OAP et les différents outils (notamment emplacements réservés, espaces boisés classés, protection paysagère ou d'éléments de patrimoine) en sont la traduction.

L'évaluation environnementale, réalisée conformément à la demande de la MRAe démontre que, globalement, ce projet de PLU va avoir une meilleure incidence sur l'environnement que le précédent, principalement du fait de la maîtrise de l'urbanisation entraînant une réduction de la consommation d'espaces agricoles et naturels, de l'intégration des risques naturels et technologiques et des mesures prises pour limiter l'usage de a voiture individuelle.

Dans leurs avis respectifs, les Services Extérieurs ont acté la prise en compte de la nécessité de réduire la consommation foncière, le scénario démographique retenu, le souci d'identification et de mise en valeur du patrimoine et la volonté de favoriser les mobilités douces. Ils ont émis un avis favorable au projet assorti de quelques réserves. Celles-ci concernent notamment le phasage de l'urbanisation des Girardières, les représentations graphiques des OAP, les délimitations, définitions ou justifications d'emplacements réservés et STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) surtout à propos d'ouverture à la constructibilité, la prise en compte de l'activité forestière, la prise en compte des grands projets de l'Etat, du PPRI de l'Indre ainsi que la correction de certaines erreurs matérielles.

La majorité des observations du public (près de la moitié) ont porté sur la possibilité de construire ou non sur telle ou telle parcelle. C'est en particulier le cas de certain des habitants en lisière du Hameau des Girardières qui demandent l'ouverture à la construction de leurs parcelles.

Les restrictions de constructibilité liées à la mise en place de mesures « éléments de paysage à protéger » ou « constructibilité limitée » ont également fait l'objet d'un assez grand nombre de remarques de la part des propriétaires des parcelles concernées. Enfin, un certain nombre de remarques concernent la nécessité ou non de certains emplacements réservés destinés à la circulation (ER8, ER5, ER10), le projet de parking de l'OAP la Rauderie et le parking pour la gare, l'intégration de certaines parcelles dans l'OAP La Rauderie en vue de mieux en maîtriser l'urbanisation...

Conclusion du commissaire enquêteur

Dans son PADD et l'ensemble de son projet de PLU la commune de Monts a affiché sa volonté de maîtriser son urbanisation. Un certain nombre d'outils ont été mis en place à cette fin. En particulier des Orientations

d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cependant, pour que ces Orientations d'Aménagement et de Programmation prennent tout leur sens et puissent avoir l'effet voulu, il convient qu'elles disposent de tous les éléments, notamment graphiques, nécessaires à leur compréhension et application.

Il serait donc souhaitable que

- **les orientations et représentations des OAP soient revues et complétées.**

Les emplacements réservés sont également un outil permettant de prévoir en particulier comment et où se feront les déplacements. Il s'avère qu'un certain nombre d'entre eux sont dépassés (LGV) ou que l'emprise de grands projets (passage à 2x3 voies de l'A10) ne soit pas prise en compte.

Il conviendrait de

- **corriger ou mettre à jour les ER qui y sont liés (notamment ER16 à modifier**
- **mettre à jour les emprises de la LGV, l'A10, l'A85 qui traversent le territoire communal.**

et, dans le même temps, pour plus de visibilité, de tracer sur le règlement graphique la bande inconstructible liée au recul à ces grande voies, mentionné dans le règlement écrit, mais non matérialisé.

Emplacements réservés

outre, la mise à jour des emplacements réservés destinés aux grande voies de circulation, il serait intéressant de :

- créer un emplacement réservé d'environ 5m2 pour créer un abri-bus à l'angle de la rue des Girardières et du Bois Battreau
- supprimer l'ER8 qui fait doublon avec la rue Honoré de Balzac et s'avère difficilement réalisable au vu des constructions en cours
- prolonger l'ER17 afin de permettre, ainsi que l'axe 3 du PADD le préconise et en accord avec l'attention portée au développement durable et à l'environnement par la commune, une quasi continuité de voie douce avec l'ER18,

Périmètre de l'OAP de la Rauderie

Pour atteindre ses objectifs en termes de nombres d'habitants et de logements, le PLU prévoit la densification de ses zones urbaines. A cette fin et pour mieux maîtriser l'urbanisation de cette zone, le propriétaire de ces parcelles étant averti et ne s'y opposant pas, il conviendrait de

- intégrer les parcelles BW20, 21 et 38 dans l'OAP la Rauderie
- réduire la protection EBC sur la parcelle BW6 (environ 255 m²) sur laquelle il n'y a par ailleurs pas de bois, afin de pouvoir mettre en place les réseaux eaux usées et pluviales nécessaires à l'intégration des parcelles BW20, 21 et 38 à l'OAP la Rauderie.

EBC/ protection d'éléments de paysage

- Le classement en espace boisé classé est très contraignant. En particulier lorsqu'il concerne des parcelles bâties, sans arbre remarquable, voire sans arbre du tout. La protection des éléments de paysage telle qu'elle existe dans le règlement du projet de PLU de Monts permet une protection efficace du paysage en général, des boisements en particulier tout en étant plus souple que les EBC. Il conviendrait de ce fait de déclasser les EBC du linéaire BK138, 139, 15, 164, 163 et 162 en les remplaçant par un périmètre de paysage à protéger.
- protéger les éléments de paysage de la parcelle AO23 dotée d'arbres remarquables

Erreurs matérielles

Un certain nombre d'erreurs concernant le zonage de certaines parcelles ont été relevées :

- parcelles ZC70 et ZC128 aux Girardières. Il s'agit de rétablir le zonage précédent (constructibilité limitée), plus cohérent avec la démarche faite sur l'ensemble du territoire ;
- revoir le découpage de la surface constructible (tout en conservant la dimension) de la parcelle E510
- maintenir la parcelle 10, à la Maugerie, en zone UBd
- maintenir les parcelles AE52 et 53 en zone UBd
- changer le zonage de la parcelle Nx (ancienne décharge) en UBx, impliquant une étude du sol avant toute construction

- revoir le classement de la parcelle AY45 qui devrait être celui d'éléments de paysage à protéger et non de limite de constructibilité
- corriger le classement des parcelles AO8 et AO9 pour qu'elles restent en UBd

Améliorations formelles

- rendre plus visibles les zones de constructibilité limitée dans le règlement graphique
- préciser le traitement des clôtures dans le règlement écrit
- corriger les erreurs de numérotation de chapitres dans le règlement écrit

Enfin, je considère que ce projet de PLU, qui intègre l'ensemble des documents supérieurs, plans et programmes, tient bien compte de l'environnement, des espaces naturels et agricoles du territoire de la commune et retrace un projet d'évolution de la ville. Il propose des mesures en vue du développement de la commune et de l'augmentation programmée de sa population et de logements dits sociaux par la mise en place de zones à urbaniser et de futurs quartiers « durables » en densification de l'espace urbanisé dès que cela est possible ou en extension dans le cas contraire. Il s'attache ainsi à limiter autant que possible la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi qu'à les protéger.

Par ailleurs, ce projet de PLU prévoit le renforcement des itinéraires de déplacements doux dans le but de limiter les déplacements automobiles.

Enfin une attention particulière à valoriser et préserver la spécificité du territoire est prise au travers d'outils tels que la protection de certains éléments de patrimoine, de paysage ou de boisements.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites sur place, les informations complémentaires que j'ai pu réunir, les réponses apportées par la Ville, ainsi que sur mes propres analyses et connaissances m'amène à émettre un

AVIS FAVORABLE

Au projet de PLU de Monts

assorti des réserves suivantes :

- Pour qu'elles prennent tous leur sens et tiennent leur rôle, les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être précisées et leur représentation graphique développée ;
- les emplacements réservés concernant les emprises des grandes voies (ER 16) et la prise en compte du passage à 2x3 voies de l'A10, doivent être revus et mis à jour.

A Braye sous Faye, le 22 novembre 2019

Le commissaire-enquêteur
Catherine GUENSER

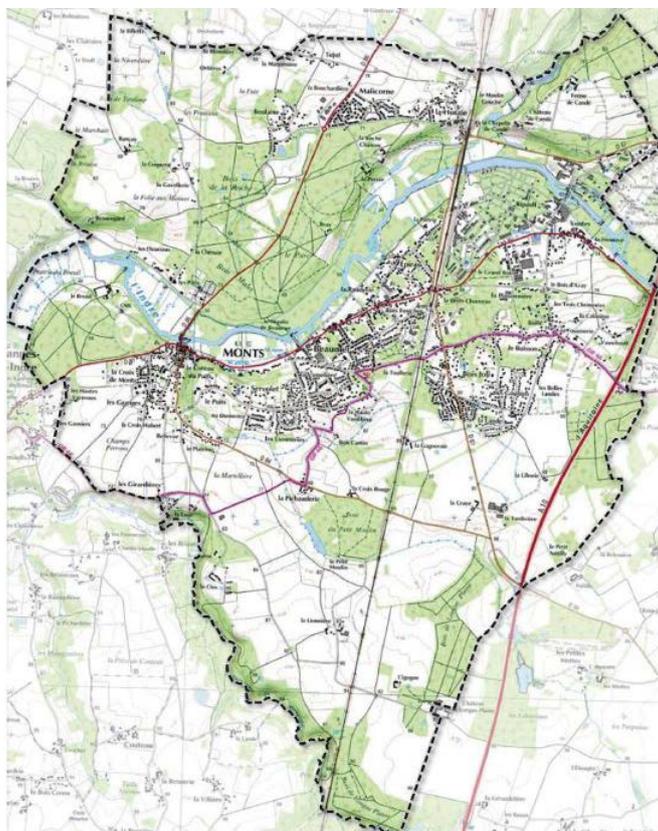


Destinataires :

Commune de Monts
Tribunal Administratif d'Orléans
Archives Catherine Guenser

Département d'Indre et Loire

Ville de Monts



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monts

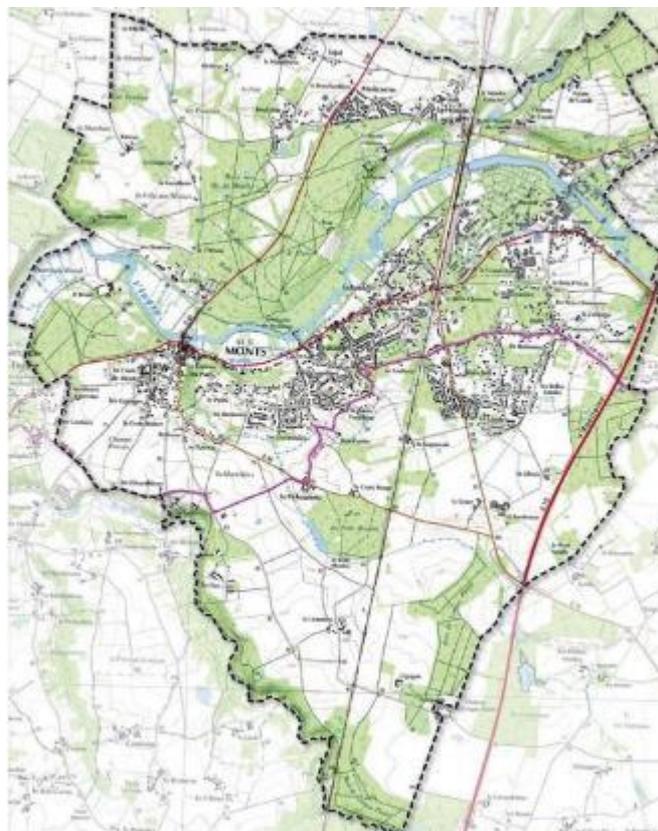
Annexes

- **Mémoire en réponse**
- **Information du public : bulletin municipal/mise en ligne**
- **Affichage : plan et certificats d'affichage**

Mémoire en réponse

Département d'Indre et Loire

Ville de Monts



Enquête publique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monts

PV des observations

Mémoire en réponse

1. PREAMBULE

La présente enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Monts. Elle a pour objet de porter le projet de PLU à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

Elle s'est déroulée du 23 septembre au 22 octobre 2019 sans qu'aucun incident n'ait été à déplorer.

Participation du public

Ce projet de PLU a retenu l'attention des habitants qui sont venus exprimer en les notant au registre mis à cette fin à leur disposition pendant toute la durée de l'enquête publique ou en les faisant parvenir par courrier ou mail à la mairie de Monts leurs observations, inquiétudes, remarques et propositions.

En sus des 4 permanences définies par l'arrêté de Monsieur le Maire de Monts, des rendez-vous ont été pris par le Commissaire enquêteur avec les personnes qui n'ont pu être reçues lors des permanences du fait de la fermeture de la mairie à 12h00 le lundi 21 octobre de 14h00 à 18h00.

Au cours de ces permanences et rendez-vous j'ai reçu un total de 66 personnes.

À la clôture de l'enquête la situation des observations était la suivante :

2. OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.1. Analyse comptable

Un total de 44 observations ont été reçues, par mail, courrier ou inscription sur le registre par 57 signataires dont une association (AMDS) ainsi que 2 pétitions rassemblant l'une 10 signatures et l'autre 24 signatures.

Parmi celles-ci, 2 doublons qui ont fait l'objet d'un enregistrement puisque physiquement la pièce est là mais dont le contenu, dès lors qu'il était identique, n'a été retenu qu'une fois.

- **Registre d'enquête**

Un total de 23 observations pour 32 signataires ont été inscrites au registre.

- **Lettres annexées au registre d'enquête**

12 courriers pour 16 signataires ont été reçus ou déposés à la mairie de Monts, siège de l'enquête, tout au long de celle-ci.

- **Courriels annexés au registre d'enquête**

8 mails pour 9 signataires ont été adressés à l'adresse mail prévue à cet effet : enquetepubliqueplu@monts.fr

- **Pétitions**

2 pétitions, l'une de 10 signataires correspondant à 9 adresses distinctes et l'autre de 24 signataires correspondant à 24 adresses distinctes ont été déposées en mairie.

- **Observations orales**

Aucune.

2.2. Analyse des observations

Avertissement

Les doublons, qui peuvent correspondre à des dépôts par plusieurs voies (textes identiques provenant de la même personne) sont enregistrés mais il n'est tenu compte du contenu, dès lors qu'il a déjà été exprimé dans des termes identiques et n'apporte rien de nouveau, qu'une fois.

Analyse des observations

La majorité des observations (25) porte sur la constructibilité des parcelles.

Les emplacements réservés (7 observations) avec notamment la crainte de la circulation qui en découle, les OAP (9 remarques) mais aussi les classements de parcelles en EBC ou avec une réduction de constructibilité (notamment paysage à protéger) (au total 9 remarques) constituent les principaux autres sujets de préoccupations.

Les remarques portant sur un secteur bien défini représentant un tout : OAP, Hameau des Girardières ont été regroupées dans chacun de ceux-ci pour permettre d'avoir une vue d'ensemble. Les autres observations se retrouvent dans chacun des thèmes qu'elles abordent.

1. Hameau des Girardières

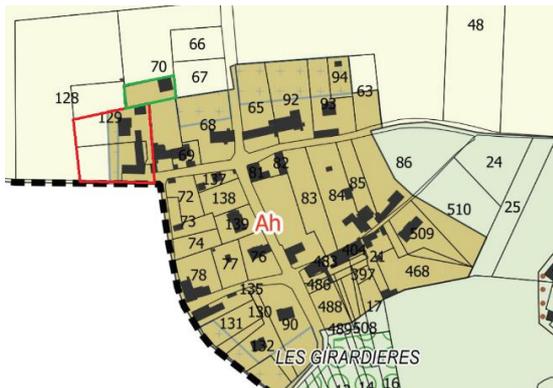
N°R17 – MMe. Ledoux, 250, rue du Bois de Boittreau– parcelle AL162 (il s'agit de la parcelle ZC 128)

« Pourquoi notre parcelle n'est plus constructible alors que les parcelles voisines continuent à l'être. Sentiment d'injustice »

L'ensemble du hameau des Girardières est passé du zonage UBd en zone Ah correspondant à une zone de taille limitée (STECAL) où la constructibilité est permise avec les mêmes règles qu'auparavant. La volonté est ici de signaler que le hameau des Girardières n'est plus une zone urbanisable, mais une zone agricole, dont on conserve la constructibilité existante.

La Commune de MONTS souhaite conserver le même zonage que le PLU actuel en conservant les zones de constructibilité limitée.

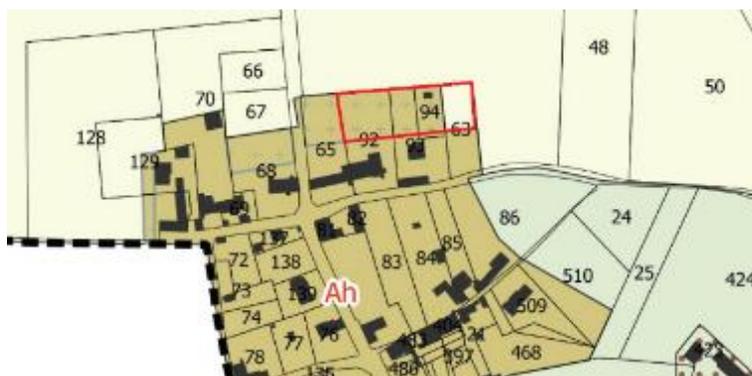
Pour la parcelle ZC 128, il y a une erreur dans le règlement graphique car la zone de constructibilité limitée a été réduite, elle sera réintégrée à l'identique. Pour la parcelle ZC 70, il y a également une erreur dans le règlement graphique puisque la zone de constructibilité limitée a été supprimée, elle sera réintégrée à l'identique.



N°R18 – MMe. Berjon, 82, rue du Bois de Battreau– parcelle ZC63, 93 et 94.

« que la parcelle ZC63 soit entièrement constructible pour pouvoir construire en orientation N/S. Idem pour les parcelles 93 et 94. »

Les parcelles ZC63, 93 et 94 se situent dans le hameau des Girardières. La Commune de MONTS, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre les possibilités de construction sur ce secteur, mais a quand même conservé la constructibilité existante dans le nouveau zonage Ah. Il est donc proposé de garder le même zonage que dans le PLU actuel et de rendre la parcelle ZC63 constructible en partie. Les constructibilités limitées sur les parcelles ZC93, ZC94 et ZC63 resteront en place.



N°C4 – MMe. Fournie– parcelle 510

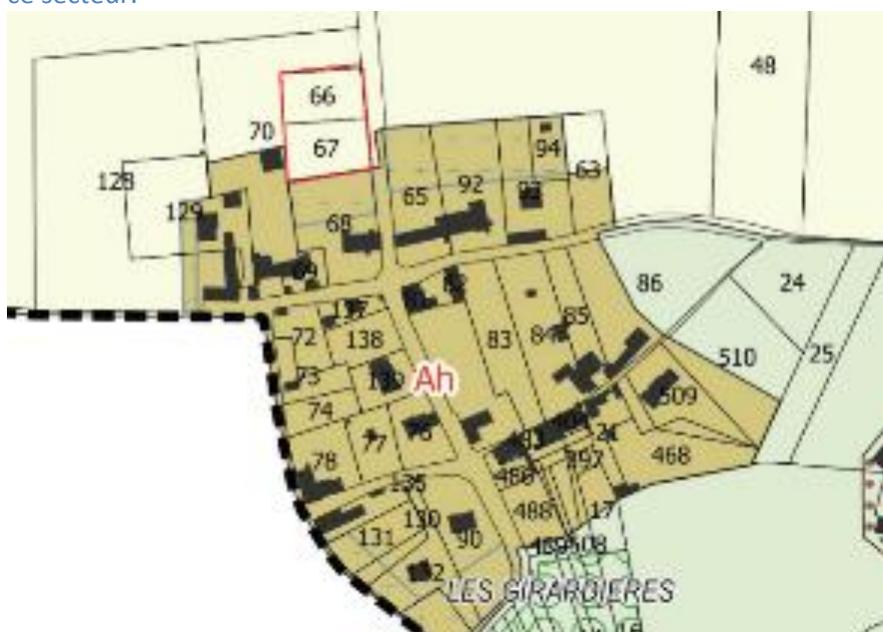
« A défaut de rendre la totalité de la parcelle constructible, inverser sa découpe pour qu'il soit possible d'y implanter une maison. »

La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre la zone de constructibilité sur le hameau des Girardières. Néanmoins afin de faciliter la constructibilité de la parcelle E510, la Commune de MONTs va étudier la possibilité de revoir le découpage de la zone (en maintenant les surfaces actuelles) pour permettre une plus grande cohérence dans l'implantation et l'orientation d'une future implantation (réduction du chemin d'accès et du linéaire d'implantation des réseaux).

N°C6 – M Batais– parcelles ZC 66, 67

« Rendre ces parcelles constructibles : elles sont enclavées dans du bâti et inaccessibles à un agriculteur. Leur classement en A n'est pas logique. »

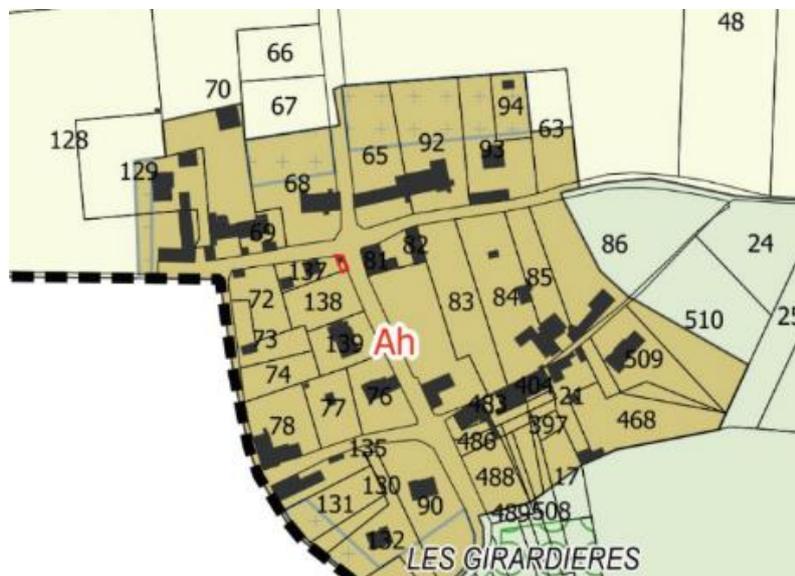
Les parcelles ZC66 et 67, se situent en zone agricole en limite du hameau des Girardières. La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre les possibilités de construction sur ce secteur.



N°M2 –Me. Odink

« Créer un E.R. à l'angle de la rue des Girardières et du Bois Battreau pour y implanter un abris bus. Endroit dangereux pour les scolaires. »

Afin d'améliorer les conditions de desserte des bus sur le hameau des Girardières, la Commune de MONTS propose d'intégrer un emplacement réservé pour l'implantation d'un abri bus d'une surface d'environ 5m².



2. OAP

- OAP La Rauderie

ER8

observations R15 (M. Debron), R23 (MMme Gouzy), C1 (Philippot, association AMDS)

« est-il vraiment possible étant donné les constructions existantes et en cours sur les parcelles 116, 208 et 188 ? Quelle est son utilité alors que parallèle à rue existante »

« risque de favoriser le trafic ou la consommation de drogue »

Au regard des constructions existantes et en cours de réalisation sur le secteur, la Commune de MONTs propose de supprimer l'emplacement réservé n°8. La rue Honoré de Balzac à proximité immédiate, permet déjà de desservir le secteur de la gare en toute sécurité.



Constructions, parking - SUGGESTION

observations R15 (M. Debron), R23 (MMme Gouzy) C1 (Philippot, association AMDS)

« mettre de la verdure, ne pas imperméabiliser, forte pente et risque d'inondation des voisins, risque de pollutions et nuisances pour les riverains du fait d'un parking, ne pas modifier l'EBC existant, »

« Un parking serait mieux parcelle 33 (ex Soclavay), 71 rue du Val de l'Indre, ou sur les terrains libres RFF. Il existe des exemples de villes où s'est fait. »

Afin de limiter l'étalement urbain sur les espaces agricoles et naturels, la Commune de MONTs souhaite s'appuyer sur les quartiers pavillonnaires déjà existants pour densifier. Le secteur de la Rauderie se prête parfaitement à cet objectif avec la présence de nombreux commerces et équipements structurants (gare SNCF, école, collège). Plus concrètement, avec cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, la Commune de MONTs souhaite offrir la possibilité aux propriétaires de vendre une partie de leur terrain pour la construction d'un nouveau logement. L'idée est donc de densifier les zones déjà habitées.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Rauderie ne prévoit pas la suppression de l'EBC existant mais au contraire sa protection et sa valorisation.

La Commune de MONTs souhaite la restructuration de l'ensemble du secteur de la gare afin de rendre cet équipement plus accessible et plus sécurisé. Cette restructuration passe notamment par :

- Le réaménagement de la rue de la gare (stationnement, accessibilité, aménagements paysagers)

- La réalisation d'une trentaine de place à l'est de la gare sur une emprise SNCF (discussion en cours avec SNCF mobilités) – il est précisé ici que la SNCF mobilités ne procède pas à la cession de ses fonciers mais à leur mise à disposition.
- L'agrandissement du parking actuel au sud de la gare SNCF (les fonciers de la SNCF sur le secteur ne peuvent être utilisés pour des raisons techniques)
- La création d'un parking pour desservir les futures habitations de la Rauderie.

La parcelle BV 33 rue du Val de l'Indre n'est pas aujourd'hui identifiée pour réaliser du parking.



Intégration parcelles BW 20,21 et 38
observations C8 (M. Ray), M1 (M. Duverger)

« pour permettre d'atteindre les objectifs de densification, un aménagement cohérent par la définition des principes de construction et de limiter les accès rue de la Fosse au Loup »

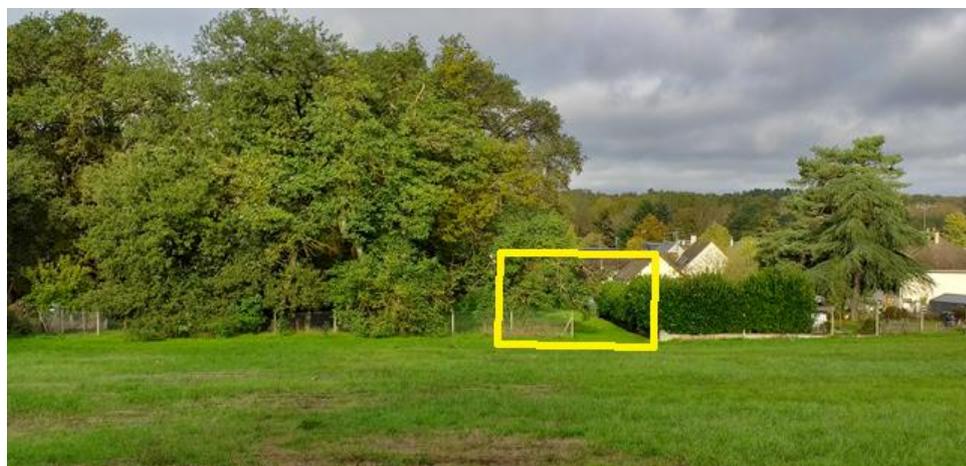
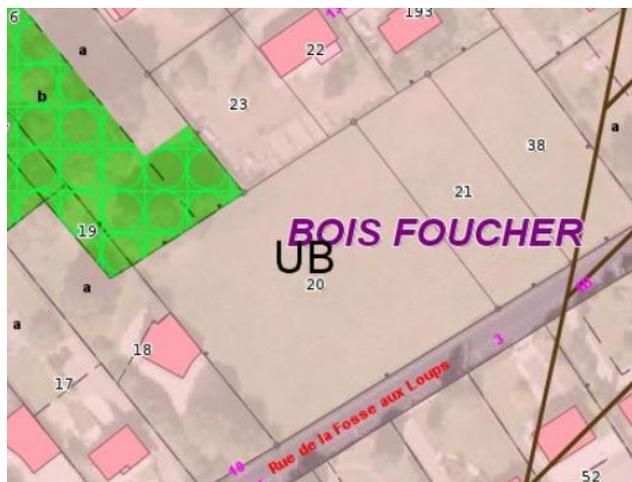
Au regard des orientations de l'Etat et de la densification souhaitée par la Commune de MONTS, il est proposé d'élargir le périmètre de l'OAP de la Rauderie en intégrant les parcelles BW20, BW21 et BW38. L'intégration de ces parcelles, permettra d'avoir un développement cohérent sur ce secteur.



Suppression EBC – parcelle BW6
observation C11 (M. Gangneux)

« Supprimer l'EBC pour pouvoir faire des réseaux eaux usées, eaux pluviales »

Au regard de l'intégration des parcelles cadastrées BW20, 21 et 38 dans l'OAP de la Rauderie et compte tenu de l'absence de bois sur la partie ouest de cette parcelle, il est proposé de réduire l'EBC sur la parcelle BW6 d'une superficie d'environ 255m².



- **OAP Bois Joli**

observation R20 – Mme Clabaut, 20 rue des Goubins – parcelle AY15

« supprimer la protection paysagère, partager le terrain en 2 pour n'en laisser qu'une partie dans l'OAP et construire dans l'autre. »

La protection paysagère sur cette parcelle a déjà été réduite par rapport au PLU actuel, pour permettre la constructibilité dans une zone qui est exempte d'arbres. La Commune de MONTS ne souhaite pas supprimer la protection paysagère sur le reste de la parcelle AY15 qui contient des arbres à protéger. La parcelle AY15 fera partie de l'OAP afin d'avoir des accès et des réseaux cohérents sur cette zone.



Observation C10 – Mme Mesmer

concerne le règlement du futur lotissement, le type des constructions qui s'y feront, l'implantation des futurs bâtiments et leurs équipements et une demande de séparation maçonnée entre leur terrain et le lotissement.

Comme stipulé dans l'OAP du Bois Joli, La Commune de MONTS souhaite :

- Aménager un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement ;
- Donner la priorité aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle ;
- Préserver l'espace boisé.

À ce titre, la Commune de MONTS sera très vigilante sur le futur aménagement de ce lotissement. La trame végétale du secteur représentera un élément structurant du quartier en préservant le patrimoine naturel existant et en renforçant les continuités paysagères. Des franges paysagères seront créées le long des parcelles habitées riveraines.



observation M5 (et C7) – MMmes Mathieu/Muzeau, – parcelle 20

« parcelle non enclavée à détacher de l'OAP pour pouvoir réaliser une vente individuelle. »

Afin de limiter les entrées/sorties sur la route départementale 87, la Commune de MONTs souhaite intégrer la parcelle AY 20 dans le périmètre de l'OAP du Bois Joli. Cette parcelle bénéficiera des accès et réseaux du futur lotissement du Bois Joli.

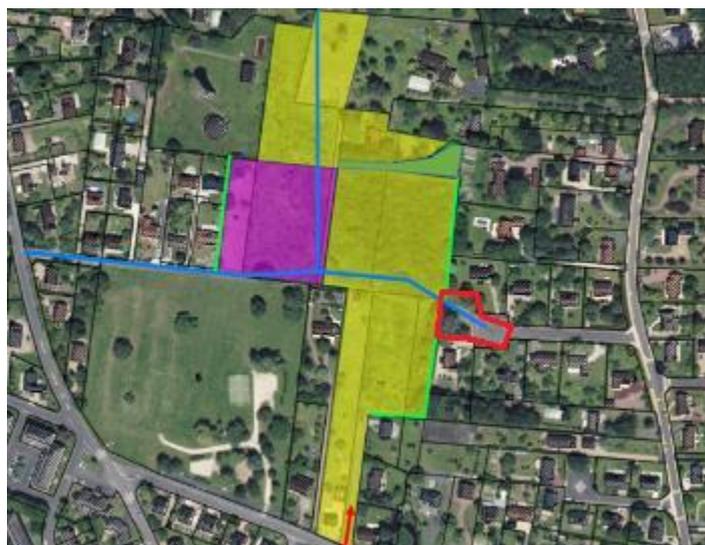


ER10

pétition n°P1 de 10 signatures pour 9 adresse distinctes

« ne pas transformer l'impasse en rue : maintenir des espaces verts, les circulations douces, la sécurité et le bien être des habitants. »

La Commune de MONTs a clairement identifié dans cette OAP la rue des Bruyères comme étant l'accès principal. L'accès par l'impasse des Goubins est indiqué comme étant de préférence pour les cheminements doux. La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier cette orientation afin de garder en réserve cette possibilité d'accès compte tenu de la largeur de la voie de l'impasse des Goubins.



- **OAP Girardière**

N°C12 – MMme Saint Venant, Hautebise, 2 rue du Clot – parcelle 272

« protéger leur patrimoine de l'urbanisation prévue par VTH, règlement de lotissement contre bruits de voisinage, restauration et création d'une clôture en bordure de propriété avant le début des travaux, prévoir les conséquences de l'imperméabilisation du sol. »

Les conséquences de l'imperméabilisation du sol seront traitées suivant les règles en vigueur, avec notamment la réalisation de bassins de rétention pour retenir l'eau, le surplus étant dirigé vers le réseau d'eaux pluviales via les fossés et/ou canalisations. Le nouveau règlement du PLU indique de nouvelles règles limitant l'imperméabilisation des sols. La création d'une clôture entre 2 propriétés n'est pas une obligation. Néanmoins, la Commune de MONTs sera vigilante auprès du futur aménageur sur le traitement des franges paysagères le long des parcelles habitées riveraines.

3. Constructibilité

La majorité des observations porte sur la constructibilité, ou non, du fait du zonage ou d'une mesure de protection (EBC par exemple) des parcelles concernées.

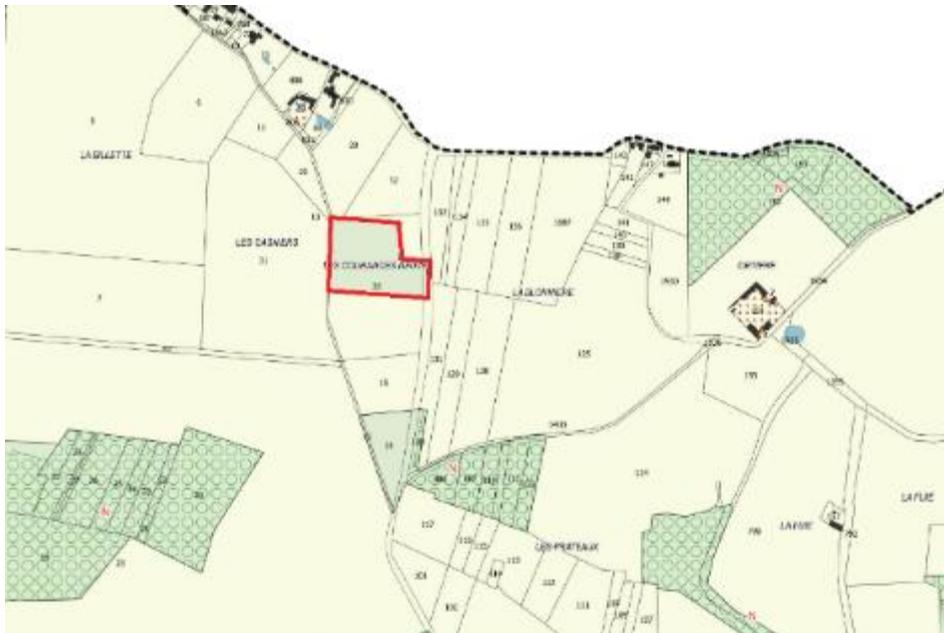
3.1 Constructibilité en général

Réf obs : R2, R3, R5, R6, R7, R8, R10, R11, R12, R21, R22, C3, C9 et M8

N°R2 M. Ecalle, Les Courances Neuves- parcelle 33

« pour pouvoir en donner une partie à mes enfants pour qu'ils y construisent. »

La parcelle ZA 33 se situe dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace sur les zones agricoles.



N°R3 - M Joubert, Les Gasnieres – parcelle 3

« peut-on vendre cette parcelle en terre constructible ou agricole ? »

La parcelle ZC 3 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace sur les zones naturelles.



N°R5 – M Touché, 2, la Maugerie – parcelle 10

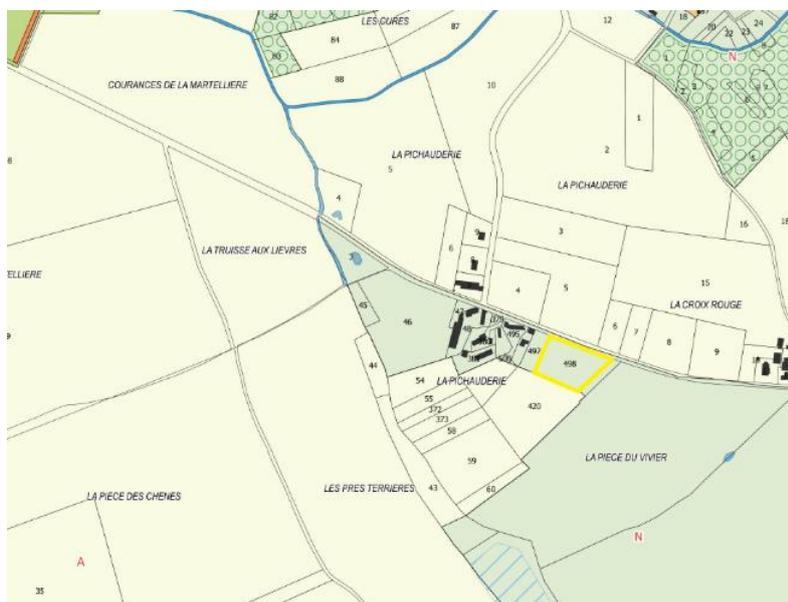
« *rester en zone constructible (...) il y a un tout à l'égoût* »

Il s'agit effectivement d'une erreur matérielle dans le règlement graphique. Le secteur de la Maugerie et notamment la parcelle 10 restera en secteur Ubd conformément au PLU actuel.

N°R6 - Mme. Perrucheti, La Pichauderie – parcelle 498

« *que cette parcelle devienne constructible.* »

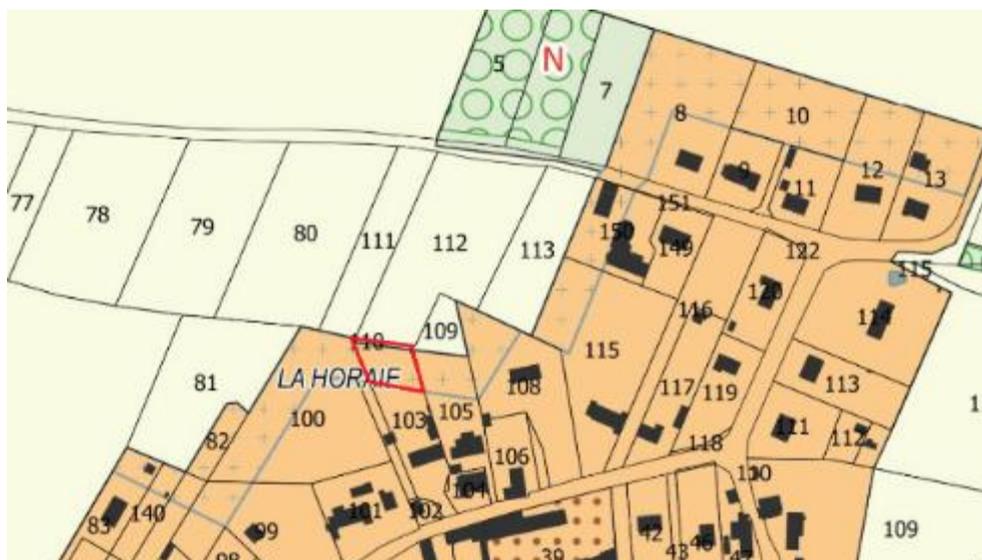
La parcelle cadastrée E 498 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.



N°R7 –M. Guyonneau, 19 rue des Bouleaux – parcelle 103

« *que la partie non constructible de notre terrain le devienne (...) 2 maisons ont été construites en mitoyenneté sur la parcelle 100.* »

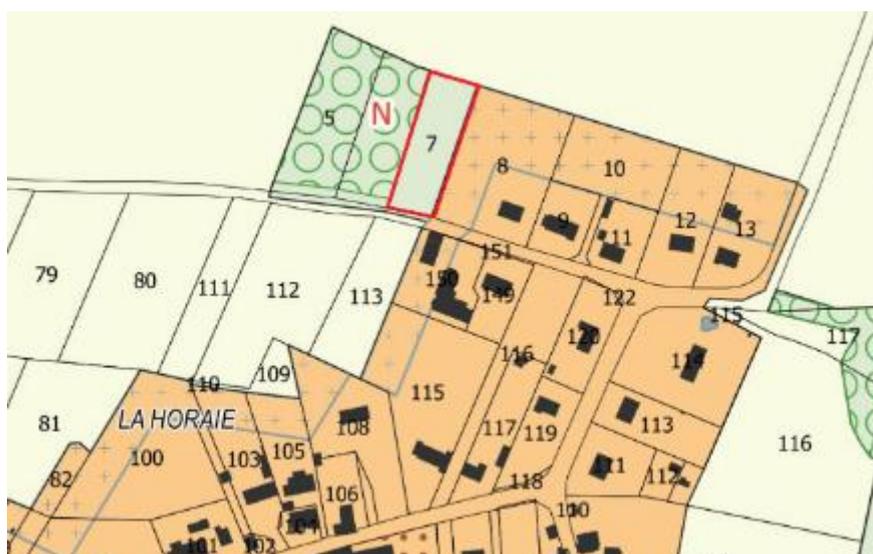
La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas supprimer la constructibilité des parcelles en frange des espaces agricoles. De ce fait, la parcelle AK103 ainsi que les parcelles contiguës (AK100, 105, 102...etc) disposent également d'une zone au sein de laquelle seules les annexes sont autorisées.



N°R8 – Mme. Giboureau, vallée de Malicorne – parcelle 7

« comment cette parcelle n'arrive pas à être constructible ; pourtant réseaux existants, et parcelle 8 construite. »

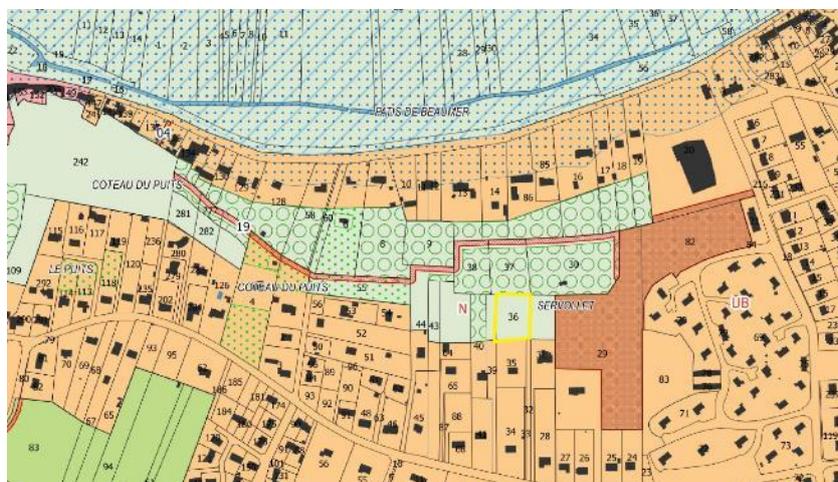
La parcelle ZI 7 se situe dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.



N°R10 – Mme. Troisfontaine, Servolet – parcelle 36

« qu'à défaut de la totalité, au moins une partie de cette parcelle soit constructible. »

La parcelle BP36 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTS ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.



N°R11 – Mme. d'Oysonville, – parcelles AX92,94 et BK 50

« classer ces terres en UB. »

La parcelle AX92, 94 se situent dans le PLU actuel en zone 2AUB Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTS souhaite réduire les zones 2AUB pour limiter la consommation d'espace sur les zones agricoles et naturelles. Concernant la parcelle BK 50 celle-ci se situe actuellement en zone naturelle. La Commune de MONTS souhaite conserver le zonage existant afin de protéger la trame verte et bleue (parcelle bordée par le ruisseau du Peu).



La parcelle cadastrée ZA 34 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTS ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.



N°R22 – M Galland, Boulaïne 129 allée des Pinsons – parcelles 53 et 65

« rendre ces parcelles constructibles. Une maison s'est récemment construite sur la parcelle 52 »

Il s'agit ici d'une erreur matérielle dans le règlement graphique dans la mesure ou dans le PLU actuel les parcelles cadastrées AE 52, AE53 sont classées en zone UBd. La Commune de MONTS propose de reclasser ces parcelles en zone UBd.

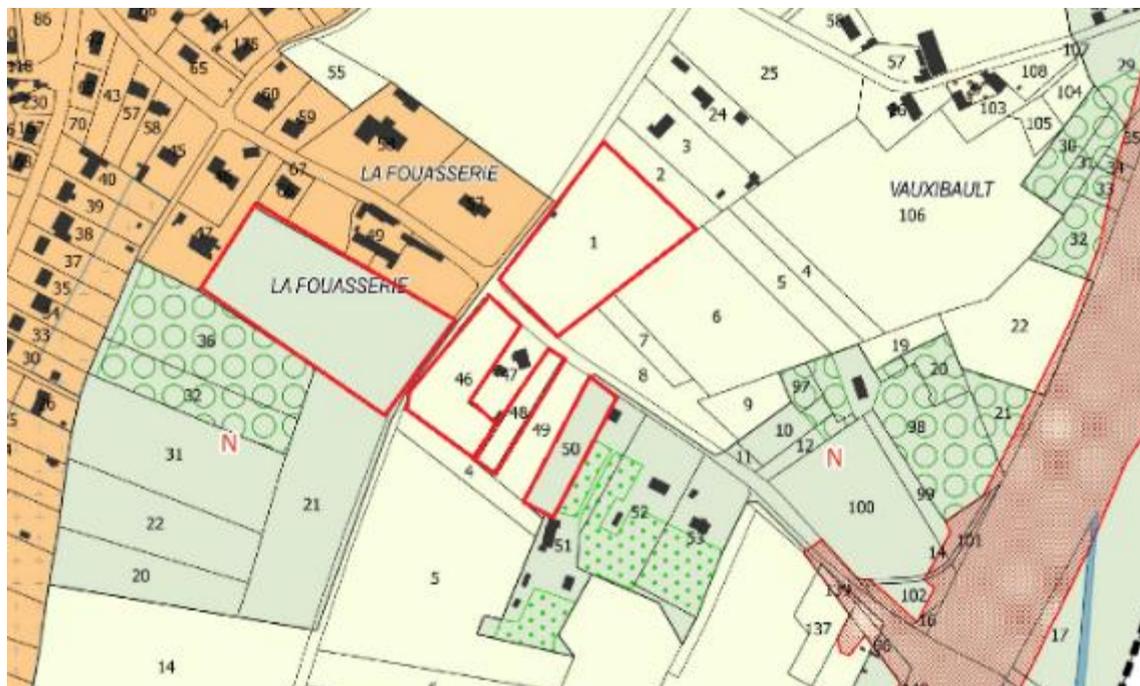
Concernant la parcelle AE65, la Commune de MONTS étudie la possibilité de reclasser cette parcelle en zone UBd. Toutefois celle-ci peut être considérée comme une extension de l'urbanisation existante.



N°C3 – MMme. Keppi, 16 rue des 3 cheminées – parcelles AV68, ZD46-48-50 et AS1

« rendre ces parcelles en bordure de zone construite et avec réseaux existants constructibles. Ferait un prolongement de l'existant »

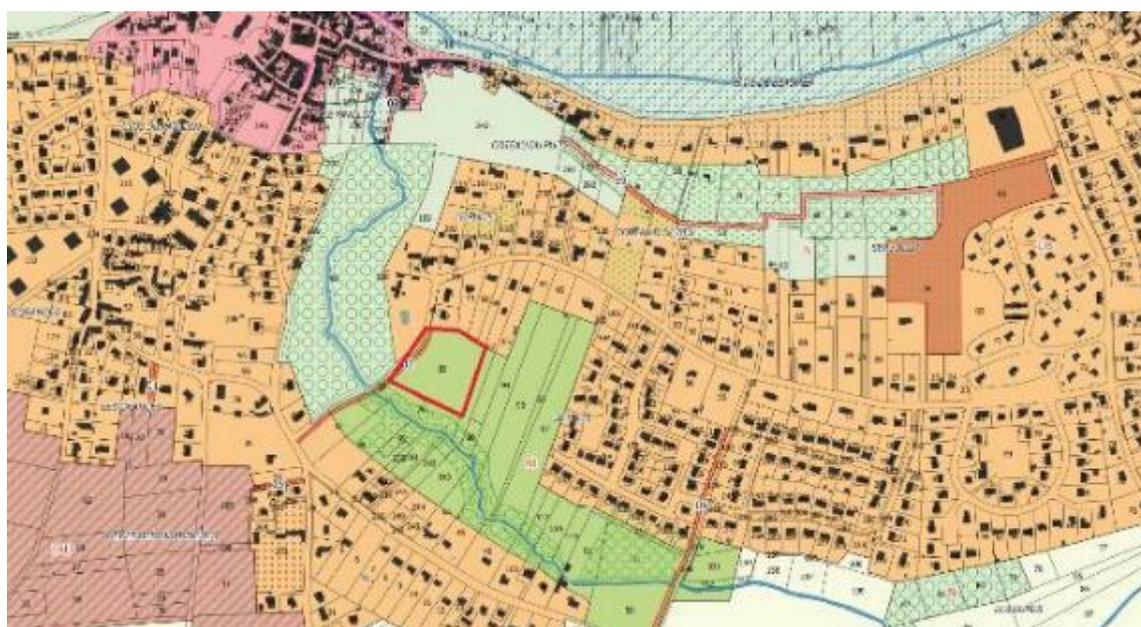
Les parcelles cadastrées ZD46-48 et AS1 se situent dans le PLU actuel en zone agricole, les parcelles AV68 et ZD50 en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTS ne souhaite pas modifier ces zonages afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles et agricoles.



N°C9 – M Le Ravalec, le Puits – parcelle BK83

« rendre sa partie nord constructible comme elle l'était »

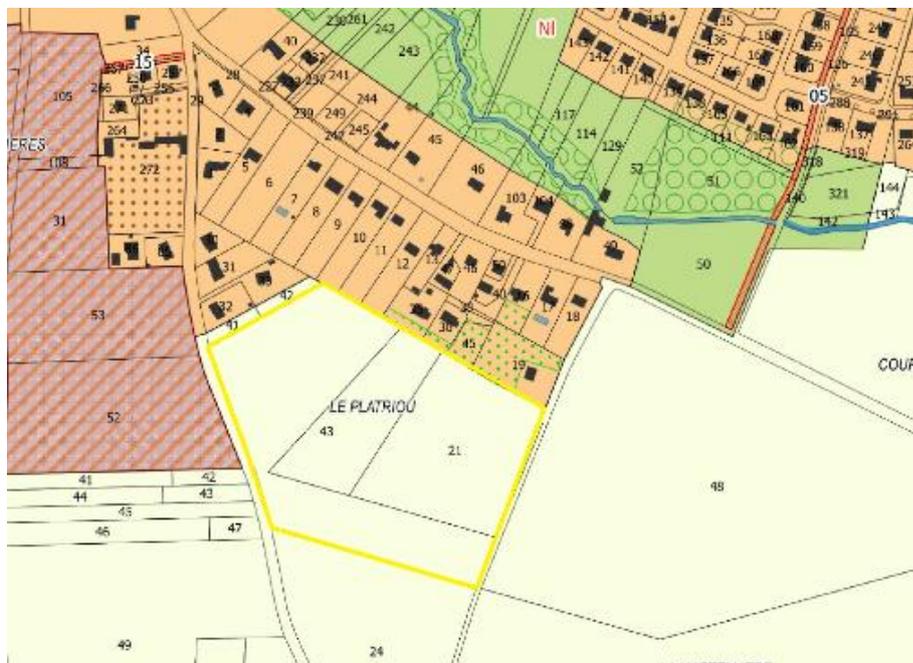
La parcelle cadastrée BK83 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTS ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.



N°C9 – M Le Ravalec, le Platriou – parcelles ~~BK21,22,43~~ BI21, 22 et 43

« maintenir ces parcelles constructibles pour rendre possible le boulevard urbain de contournement initialement prévu. »

Les parcelles cadastrées BI21, 22 et 43 se situent dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.



N°M8 – Agence Guy Hoquet pour Madame Garnier, 12 rue des Bouleaux – parcelle AL22

« terrain anormalement classé en Nx (décharge) » – dossier d'études à l'appui.

La parcelle cadastrée AL122 n'est pas anormalement classée en zone NX dans la mesure où il s'agit bien d'une ancienne décharge. Afin de rendre constructible cette parcelle, la Commune de MONTs a modifié le zonage en Ubx. Tout projet de construction sur cette parcelle devra obligatoirement faire l'objet d'une étude de sol.

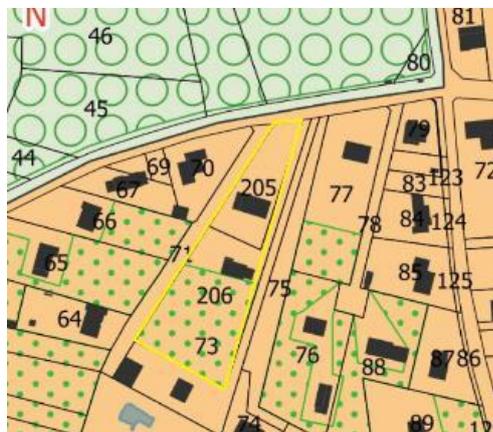


3.2 Inconstructibilité liée à des mesures de protection (dont EBC) ou limitatives

N°R1 – M. Dubant, 26b rue du Buisson – parcelles AY 205-206

« rendre la partie du terrain couverte par une protection paysagère constructible pour pouvoir vendre. ».

La Commune de MONTs ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle AY 206 afin de préserver les boisements sur ce secteur.



N°R9 – M Reynaud, 2 rue du Buisson – parcelle 45

« que cette parcelle devienne constructible sans restriction en vue de vente. Difficile à entretenir. »

La Commune de MONTs ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle AY 45 afin de préserver les boisements sur ce secteur.

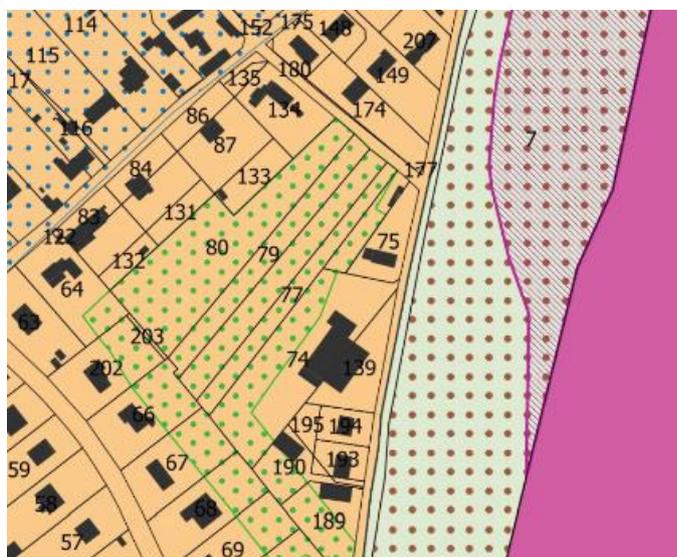




N°R13 (et M7) – Mme Heuzé, 30 rue des Ecoles– parcelle BX80

« parcelle couverte par une mesure de protection paysagère. Or arbres : des acacias, en très mauvais état. Classement non justifié. Rendre la parcelle constructible comme les parcelles voisines. »

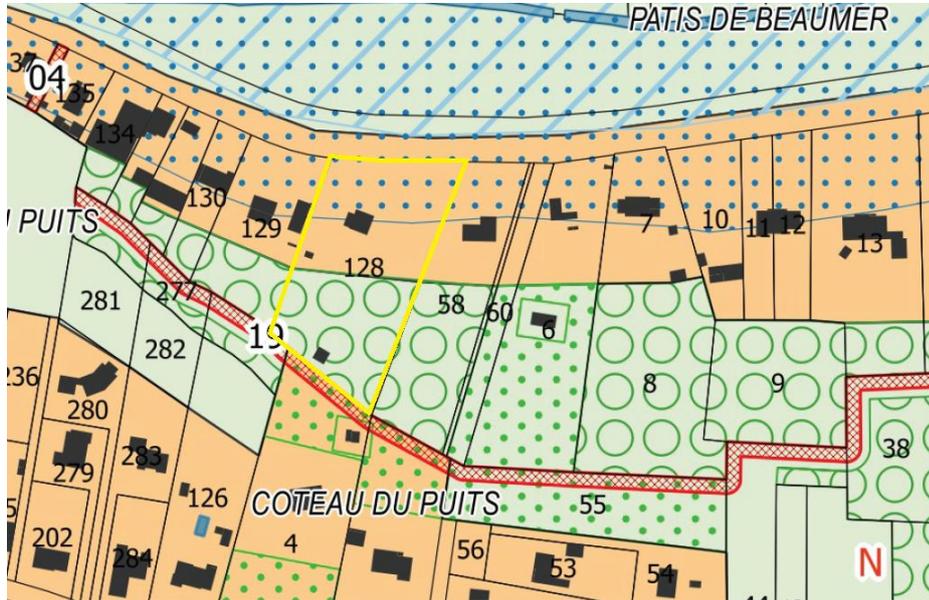
La Commune de MONTs ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle BX 80 afin de préserver les boisements sur ce secteur.



N°R16 (et M7) – M Staelens, 24 rue du Val de l'Indre – parcelle 128

« rendre la parcelle constructible pour pouvoir en vendre une partie. Pourquoi ne peut-on pas avoir d'accès à la route alors que toutes les parcelles voisines bénéficient d'une autorisation de construction ? »

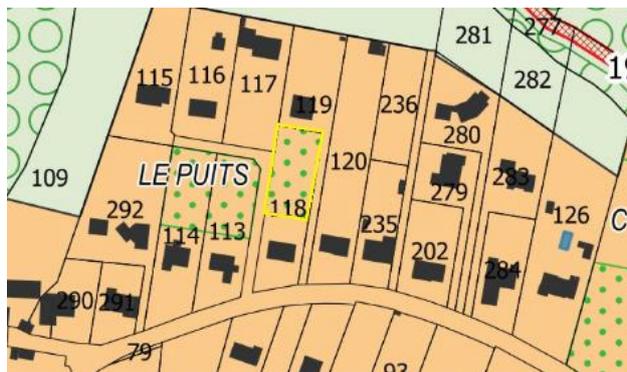
La création d'un nouvel accès en zone Nih (zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée avec évolution possible limitée au bâti existant conformément au PPRI) n'est pas autorisée conformément au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Indre (PPRI). Le zonage du PPRI n'évoluera pas.



N°C2 – Monsieur Simeon, 17 rue du Puy – parcelle BL118

« supprimer la protection paysagère existante sur une partie de la parcelle où il n'y a pas d'arbres (alors qu'il en existe sur les parcelles voisines sur lesquelles cette protection n'intervient pas) » (dossier à l'appui).

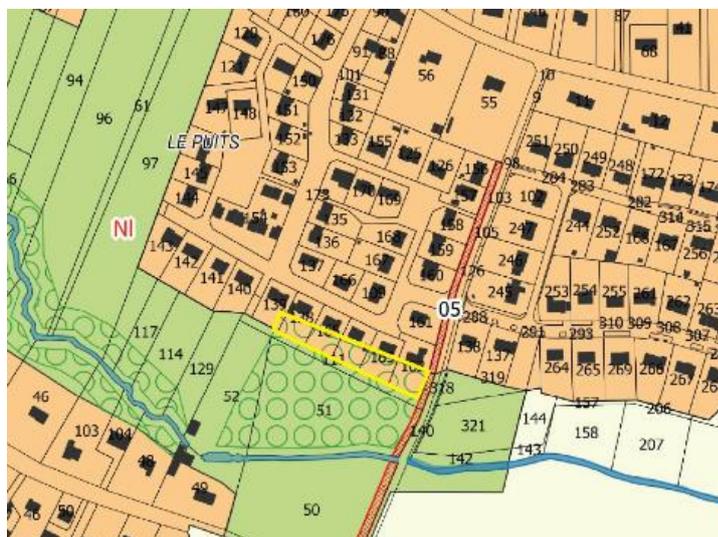
La Commune de MONTS ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle BL118 afin de préserver les boisements sur ce secteur.



N°C5 – Monsieur Vigneron, 1, rue Emile Reynaud– parcelle AL162 BK162

« supprimer la protection paysagère existante sur une partie de la parcelle où il n’y a pas d’arbres pour y faire une piscine » (photos à l’appui)

La Commune de MONTs propose de déclasser les EBC sur l’ensemble du linéaire des parcelles BK 138, 139, 165, 164, 163 et 162 en les remplaçant par des éléments de paysage à protéger. Il est également proposé de redélimiter le périmètre des éléments de paysage à protéger sur les parcelles BK 162 et 163 au regard des arbres présents sur ces parcelles.



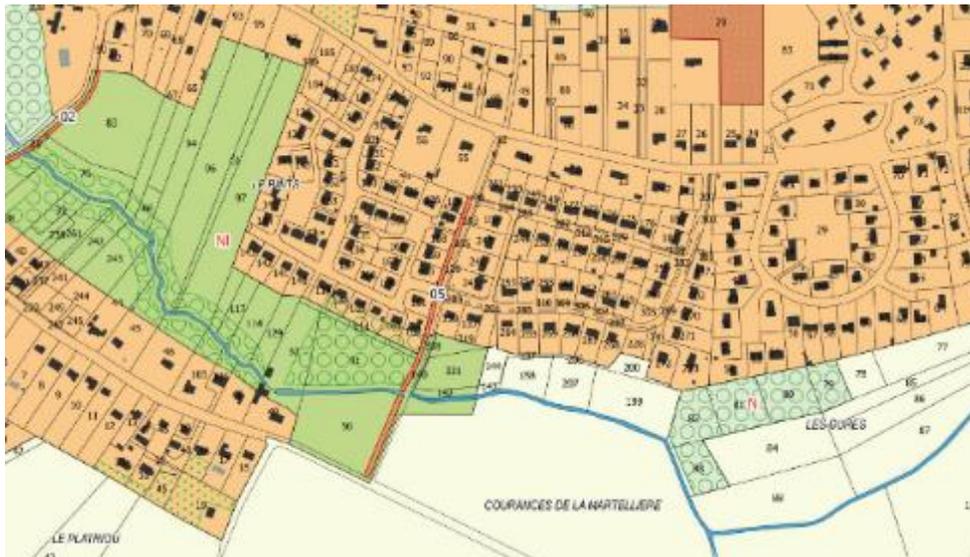
4. Emplacements réservés

- **ER 05**

Pétition n°P2 de 24 signatures représentant 24 adresses de riverains

« contre la future voie de circulation entre les lotissements Boisselière et Martelière : il convient de préserver le calme, éviter les pollutions et nuisances liées à la circulation, préserver la sécurité des enfants et randonneurs nombreux à passer par là et protéger la faune et la flore locales. »

La Commune de MONTs souhaite maintenir l'emplacement réservé n°5 qui existait bien avant la construction du lotissement de la Boisselière.



- **ER 19**

N°M3 – M Bruere, 8b rue Georges Bizet – parcelle BP30

« Prévoir une clôture pour protéger sa parcelle. »

La Commune de MONTs souhaite créer un emplacement réservé n°19 pour créer une liaison douce entre le lotissement du SERVOLET et le futur parc du Coteau du Puy. La création de cette liaison douce fera l'objet d'un traitement paysager.



- **ER 17**

N°C8 – M. Ray

« prolonger cet ER pour avoir une continuité en termes de cheminement doux, piéton, vélo jusqu'au CEA, château de Candé et Malicorne. »

La Commune de MONTS propose de prolonger l'emplacement n°17 pour créer une continuité cyclable et piétonne.

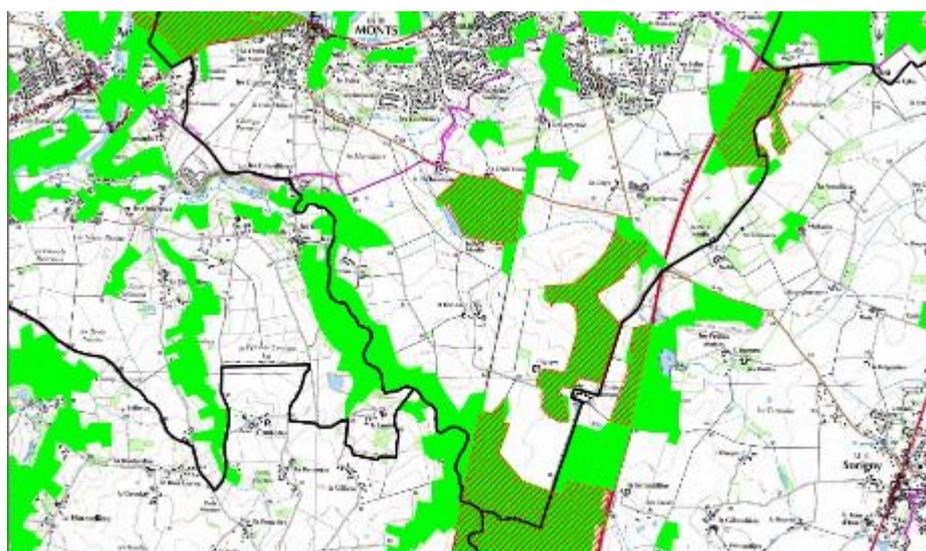


5. Divers

- **EBC**

Outre rendre inconstructibles les terrains concernés par cette protection, la protection EBC peut s'avérer gênante pour l'entretien des boisements

N°R11 – Mme d'Oysonville, pièce de la Croix Rouge – parcelles BB 80, 2, 23, 25, 12, 19/ pièce de la Craye – parcelle BB 29 et partie 57 « Supprimer l'EBC pour pouvoir entretenir et régénérer les boisements vieillissants. »
Ces bois ne font pas l'objet d'un plan simple de gestion. Par conséquent, la Commune de MONTS ne souhaite pas supprimer l'EBC sur ces parcelles



Légende

TYPE DE PROPRIÉTÉ
■ COMMUNAL
■ DOMANIAL
■ PRIVÉ

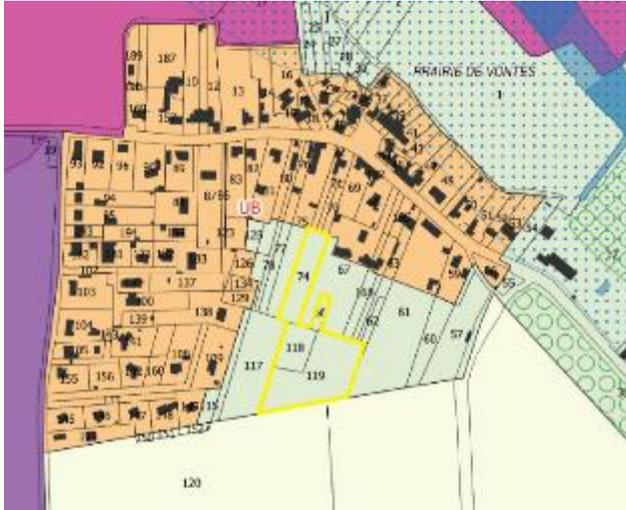
■ Plan simple de gestion

- **terrains enclavés**

N° R19 – 3 propriétaires : M. Lacan, 22 rue Georges Bizet – M Louault, 20 rue des Ecoles – M Pelletier, rue de Montbazou – parcelles AP 74, 66, 118, 119

« ces parcelles sont enclavées ce qui rend leur entretien quasi impossible. Il faudrait les désenclaver. Autrefois, un chemin existait... »

Cela ne concerne pas la révision du PLU. Par conséquent, le demandeur doit prendre attache avec les propriétaires des parcelles contiguës pour établir un droit de passage chez le notaire.

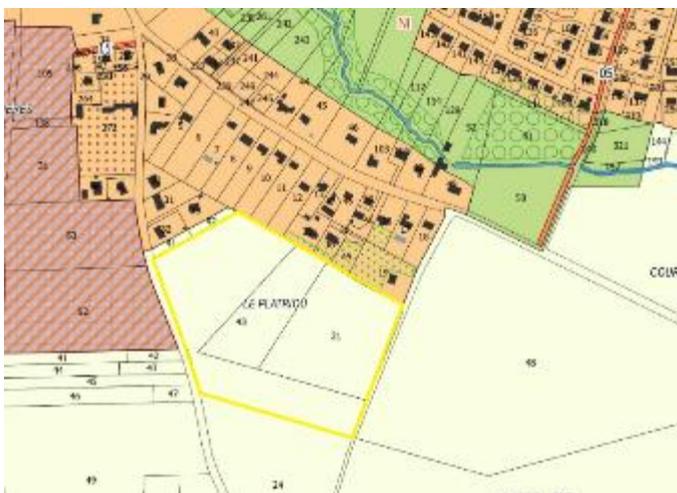


- **circulation**

n°C9 – M Le Ravalec et N° C1 – M Philippot, association AMDS

« maintenir constructibles les parcelles BK BI 21,22,43 pour rendre possible le boulevard urbain de contournement » ; « dans le cadre d'un PLU définissant les orientations futures de la ville (...) avec un schéma directeur de circulation, on peut s'étonner de ne pas considérer un développement au sud et un contournement de l'agglomération avec l'implantation d'un nouvel arrêt SNCF, les locaux actuels étant entièrement repris par des activités tertiaires. »

Les parcelles cadastrées BI21, 22 et 43 se situent dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTS ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.



- **changement de classification de zones**

N° M4 – M. Lemesle, CEA – parcelles AO 7,8 et 20

« les classer en UCr au lieu de N en vue d'un potentiel développement labos ».

Conformément aux souhaits de la Commune de MONTs, la parcelle A07 restera en zone naturelle en reclassant néanmoins une partie (le tennis) en zone Ubd. Concernant les parcelles AO8 et A020 il s'agit d'une erreur matérielle. Ces parcelles resteront en zone Ubd conformément au PLU actuel.

N°C9 – M. Le Ravalec, Le Puits – parcelles 94, 96, 61 et 97

« les reclasser en zone naturelle (notion de coulée verte) et pas en NI (zone de loisir) : il s'agit d'un excès de pouvoir (mise en réserve foncière sans le dire) »

La zone NI est une zone naturelle N avec possibilité d'implanter des constructions ou équipements à vocation de loisirs, mais en aucun cas une réserve foncière permettant des constructions pour des habitations ou pour d'autres destination. Les règles de changement de zone sont exactement les mêmes pour N ou NI.



- **règlement écrit**

N° M6 – M. Duverger

« Revoir et préciser dans le règlement écrit les points concernant les clôtures. »

Il s'agit d'une remarque concernant les clôtures dans le règlement écrit. L'apparition de nouvelles clôtures sur la commune de Monts et pour lesquelles le règlement ne semble pas très clair. D'une manière générale la question est : Est-ce que les palissades ou diversifs plaques prefabricquées en bois, PVC ou composites sont autorisées pour les clôtures ? Doit-on considérer que ces dernières clôtures comme un mur opaque/elles sont opaques ?

On peut décliner cette question générale comme suit dans les différents articles du règlement écrit :

Article UA13 - Chapitre 2 - clôtures page 29 :
Un mur est autorisé. Doit-on considérer qu'une palissade opaque ou des panneaux opaques sont autorisés aussi, puisqu'ils ne sont pas interdits ? Tel que le règlement est écrit on peut penser que oui, et est-ce la volonté de la commune dans le centre du bourg historique ?

Article UB 13 - Chapitre 1.8 - clôtures page 40 :
Un mur est autorisé sur une hauteur de 0,80m et peut être surmonté d'un dispositif ajouré. Doit-on considérer qu'une palissade ajourée ou des panneaux ajourés, au-dessus d'une hauteur de 0,80m, sont aussi autorisés, puisqu'ils ne sont pas interdits ? Comment peut-on définir ce qui est ajouré ? Est-ce un rapport de surface de jour par rapport à la surface totale ou bien le fait que l'on puisse distinguer les formes intérieures à l'espace clôturé ?

Article UC - Chapitre 5 - clôtures page 52 :
Les clôtures doivent être constituées d'un grillage. Il est précisé que certains autres matériaux sont interdits. Faut-il comprendre que les palissades ou panneaux ajourés ou non sont autorisés, puisqu'ils ne sont pas interdits ?

Article 1AU11 - Chapitre 1.8 - clôtures page 54 :
Même remarque que secteur UB

Article 1AUC11 - Chapitre 5 - clôtures page 74 :
Même remarque que secteur UC

Article A11 - Chapitre 1.8 - clôtures page 83 :
Même remarque que secteur UB

Article N11 - Chapitre 8 - clôtures page 107 :
Même remarque que secteur UB

« Erreurs matérielles dans la numérotation des chapitres :
chapitre 9 au lieu de 1.9 – page 108
chapitre 1 à 9 au lieu de 1.1 à 1.9 – pages 61 à 65. »

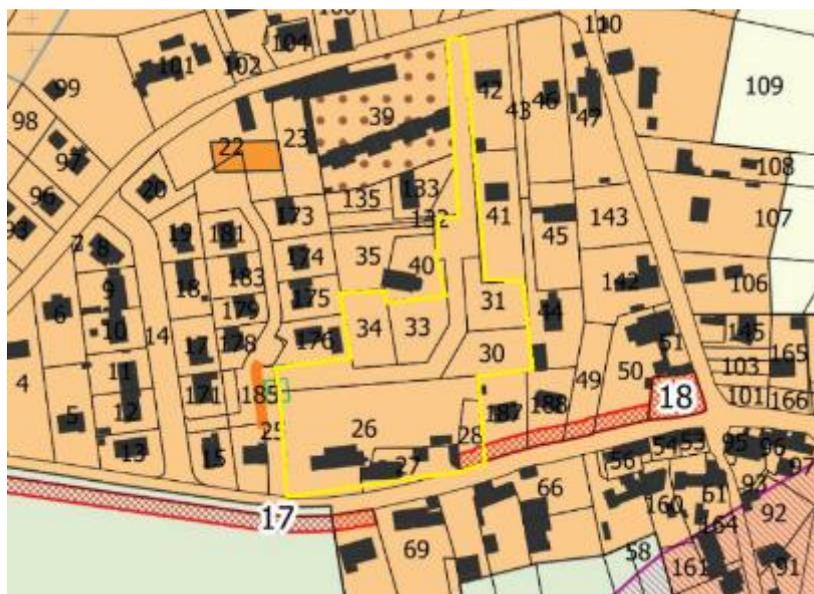
Le règlement écrit du PLU sur les clôtures sera retravaillé dans son ensemble pour une meilleure compréhension.

▪ **création d'une nouvelle OAP à Malicorne**

N°C8 – M Ray – parcelles AL 25,26,28,30,31, 33, 34 et 40

« créer une OAP sur ces parcelles pour éviter constructions sans cohérence et problèmes entrées/sorties par un accès unique rue des Bouleaux. »

La Commune de MONTS ne souhaite pas développer pour le moment une OAP sur ce secteur.



• **Protection d'éléments de paysage à ajouter**

N°R15 – M Debron – parcelles AO21, 22, 23, 24 et 25

« la parcelle AO23 possède une pelouse avec des arbres anciens magnifiques créant un paysage remarquable. Il serait souhaitable de protéger ces bois en créant une zone avec des éléments de paysage à protéger. »



Au regard de cette remarque, la Commune de MONTS propose d'intégrer des éléments de paysage à protéger sur les parcelles suivantes : AO21, 22, 23, 24 et 25

3. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Protections paysagères

Une protection paysagère a été instaurée sur de nombreuses parcelles, en particulier dans les zones U. Cependant si ces mesures permettent effectivement de protéger l'aspect boisé de la commune, et notamment du bourg, il s'avère que nombre de celles-ci recouvrent des parcelles sur lesquelles il n'y a pas (ou plus) de boisements. Quelle qu'ait été la cause de cette situation, elles deviennent ainsi aujourd'hui, de fait, sans raison et imposent des contraintes non réellement justifiées.

D'après le règlement écrit : « Dans le cas où le terrain est concerné par un élément de paysage à protéger identifié au document graphique, les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace. ». En cas d'erreur matérielle et d'absence de boisement par exemple, les constructions sont donc autorisées.

2. OAP

L'expression graphique des OAP se résume dans presque tous les cas à une tache de couleur ce qui rend leur interprétation difficile.

La trame des OAP sur le règlement graphique sera modifiée.

3. Remarque formelle

Les limites de constructibilité mises en place sur plusieurs parcelles de la zone UB ne sont pas très lisibles sur le règlement graphique.

La trame de limitation de constructibilité sur le règlement graphique sera modifiée.

4. MÉMOIRE EN REPONSE

La ville de Monts est invitée à fournir au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse dans un délai de quinze jours à compter de ce jour, 29 octobre 2019.

Catherine Guenser
Commissaire-enquêteur

Information du public

Mise en ligne du dossier de PLU

Annonce bulletin municipal

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : 2019

Ce document de planification établit le projet global d'aménagement sur l'ensemble de la commune, il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol. Il est également une occasion privilégiée pour réaliser un diagnostic général de la commune (démographie, habitat, économie, urbanisation, équipements, paysage...) et engager un débat démocratique enrichi par votre participation dans le cadre de la concertation.

Modifié en 2016, la nouvelle version du PLU verra le jour en novembre 2019.

L'ambition de ce nouveau PLU est de poser les axes de développement et d'aménagement de notre commune dans le respect du développement durable et dans le cadre du nouveau contexte réglementaire (lois Grenelle, ALUR...). Conformément à la législation, le projet présenté fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En effet, en matière de logements, la ville de Monts table sur une augmentation de 1% par an de sa population pour atteindre 8900 habitants en 2030 soit 725 logements à créer par an.

5 aménagements majeurs sont prévus durant cette période : Les Hautes Varennes, le Servolet, le Bois Joli, le Bois Cantin et enfin la Rauderie dont la construction de logements débutera cette année.

À travers cette volonté communale et des directives de l'Etat, la commune de Monts consommera au final 2 fois moins d'espaces agricoles et naturels que sur la période 2006-2017.

Le PLU prévoit également de conforter l'activité économique et commerciale en :

- » Interdisant le changement de destination de commerces existants.
- » Autorisant la mixité du commerce, de l'artisanat et des services avec l'habitat.

Il est aussi prévu de poursuivre le développement du parc d'activités de la Pinsonnière pour répondre aux nouvelles demandes d'implantation d'entreprises.

Pour améliorer la mobilité, des emplacements sont réservés pour renforcer l'accessibilité aux centralités.

Le PLU continuera également de protéger et de mettre en valeur les paysages et le patrimoine bâti à travers plusieurs dispositions réglementaires :

- » Protection des zones naturelles et agricoles, trame verte et bleue, espaces boisés classés, éléments de paysage à protéger.
- » Prescription visant à protéger certaines constructions présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial.
- » Prescriptions concernant la performance énergétique ou le coefficient d'imperméabilisation des sols.

Enfin, une nouvelle zone de loisirs a été créée pour accueillir le parc d'attraction Family Park en lieu et place de la Récréation.

*Monts table sur
une augmentation
de 1% par an
de sa population*



Les dates clés à venir

Février > mars 2019 : Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation (réunions publiques, permanences, avis des Personnes Publiques Associées, etc.).

Avril > mai 2019 : Consultation du projet de PLU (enquête publique + élaboration du rapport par le commissaire enquêteur).

Juin > août 2019 : Modifications éventuelles du projet suite aux remarques des Personnes Publiques Associées (Région Centre Val de Loire, Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, Communes limitrophes, Chambres consulaires...) et de la population lors de l'enquête publique.

Septembre 2019 : Approbation du PLU + mise en application.

François DUVERGER, Conseiller municipal délégué en charge de l'urbanisme



ENVIRONNEMENT

◆ Aménagements de massifs



• Entrée du cimetière des Griffonnes

Un espace minéral et végétal appelle à l'apaisement et au recueillement tout en s'inscrivant par touche de couleur à la thématique sportive.



• Près de la gare

Un espace minéral en construction rappelle la voie de chemin de fer.



• Sortie de la ville

Sur le rond point, le petit pont, et la couleur des minéraux évoquent le Val de l'Indre.



• Entrée de l'hôtel de ville

Face aux 3 ruches, un espace paysager de minéraux, bois et plantes mellifères accueille les abeilles.

◆ Récolte de miel 2019



La Municipalité, en partenariat avec le Syndicat d'Apiculture de Touraine, a installé 3 ruches sur les espaces verts de l'Hôtel de Ville.

En juillet, les apiculteurs sont venus effectuer pour la 3^{ème} année la récolte de miel : 16 kg soit 64 pots de 250 g.



VOIRIE - TRAVAUX



AGENDA MUNICIPAL

◆ Conseils municipaux 2019

17 septembre et 19 novembre à 20h30, en Mairie.



URBANISME

◆ Révision du PLU

Permanence du commissaire enquêteur

La commune de Monts, par une délibération en date du 21 mai 2019, a arrêté le projet de révision de son Plan local d'urbanisme. Sa phase de concrétisation commence et verra son approbation définitive en fin d'année 2019.

Une Enquête Publique d'information et de consultation des citoyens conduite par le Commissaire Enquêteur Madame Catherine Guenser se déroulera du 23 septembre à 8h30 au 22 octobre à 19h.

Elle assurera 4 permanences en mairie de Monts :

- 23 septembre et 2 octobre de 9h à 12h
- 11 octobre de 15h à 18h
- 22 octobre de 16h à 19h.

Plusieurs outils de consultation et d'expression sont mis à la disposition des Montois :

- Des panneaux d'exposition expliquant la démarche du PLU
- PLU intégral en version papier en consultation
- PLU intégral en version numérique consultable sur www.monts.fr
- Un registre papier et une adresse électronique (enquetepubliqueplu@monts.fr) pour recueillir les remarques et observations de la population pendant la période de l'enquête
- Les 4 permanences du commissaire-enquêteur.

Ce projet de PLU entrera en vigueur en fin d'année 2019 suivant le planning ci-dessous :

- Enquête publique : 23 septembre au 22 octobre
- Rapport du commissaire : 23 octobre au 22 novembre
- Mise à jour des documents : fin novembre / début décembre
- Approbation définitive du PLU au Conseil Municipal : mi-décembre.



LISTES ÉLECTORALES

◆ Êtes-vous inscrit (e) sur les listes ?

Si vous n'avez pas reçu votre carte d'électeur en mai ou si vous pensez ne pas être inscrit (e), n'hésitez pas à contacter la mairie. **Contact** : Service « élections » de la mairie au 02 47 34 11 80. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/services-en-ligne-et-formulaires/ISE>

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO472665, N° 70417431) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

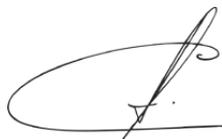
Edition : La Nouvelle République - Edition Indre et Loire

Département : 37

Date de parution : 26/09/2019

Fait à Tours, le 20 Août 2019

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'urbanisme de la Commune de MONTS

Par arrêté n°2019-09A, le Maire de MONTS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS. L'enquête publique se déroulera à la mairie de Monts, siège de l'enquête, pour une durée de trente jours consécutifs :

Du lundi 23 septembre 2019 à 8h30 au mardi 22 octobre 2019 à 19h00

Le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Madame Catherine GUENSER en qualité de commissaire enquêteur. Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

Mairie de MONTS - 2 rue Maurice RAVEL - 37260 MONTS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de MONTS lors des permanences suivantes :

- **Lundi 23 septembre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Mercredi 2 octobre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Vendredi 11 octobre 2019 de 15h00 à 18h00.**
- **Mardi 22 octobre de 16h00 à 19h00.**

Le public pourra également consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique sur le site internet de la Commune de MONTS à l'adresse suivante : www.monts.fr (rubrique révision du PLU). De même ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie de MONTS aux jours et heures indiqués ci-dessus. L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, à l'évaluation environnementale et à l'avis de l'Autorité Environnementale est joint au dossier et peut donc être consulté dans les mêmes conditions. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique à disposition en Mairie de MONTS ou les adresser par écrit en précisant « À l'attention de Madame le Commissaire enquêteur » :

- Par courrier : Mairie de MONTS - 2 rue Maurice Ravel - 37260 MONTS.
- Par email : enquetepubliqueplu@monts.fr

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de MONTS aux jours et heures habituels d'ouverture, dès réception de celui-ci par les services pendant un an après la date de clôture de l'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, la Commune de MONTS prendra une délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme à la suite de l'examen des pièces du dossier soumis à enquête publique, du registre d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. La décision sera affichée en Mairie de MONTS.

Le public peut demander toute information auprès du service urbanisme de la Mairie de MONTS au 02 47 34 11 80 ou par mail à urbanisme@monts.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO472691, N° 70417430) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Nouvelle République - Edition Indre et Loire

Département : 37

Date de parution : 05/09/2019

Fait à Tours, le 20 Août 2019

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'urbanisme de la Commune de MONTS

Par arrêté n°2019-09A, le Maire de MONTS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS. L'enquête publique se déroulera à la mairie de Monts, siège de l'enquête, pour une durée de trente jours consécutifs :

Du lundi 23 septembre 2019 à 8h30 au mardi 22 octobre 2019 à 19h00

Le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Madame Catherine GUENSER en qualité de commissaire enquêteur. Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

Mairie de MONTS - 2 rue Maurice RAVEL - 37260 MONTS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de MONTS lors des permanences suivantes :

- **Lundi 23 septembre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Mercredi 2 octobre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Vendredi 11 octobre 2019 de 15h00 à 18h00.**
- **Mardi 22 octobre de 16h00 à 19h00.**

Le public pourra également consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique sur le site internet de la Commune de MONTS à l'adresse suivante : www.monts.fr (rubrique révision du PLU). De même ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie de MONTS aux jours et heures indiqués ci-dessus. L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, à l'évaluation environnementale et à l'avis de l'Autorité Environnementale est joint au dossier et peut donc être consulté dans les mêmes conditions. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique à disposition en Mairie de MONTS ou les adresser par écrit en précisant « À l'attention de Madame le Commissaire enquêteur » :

- Par courrier : Mairie de MONTS - 2 rue Maurice Ravel - 37260 MONTS.
- Par email : enquetepubliqueplu@monts.fr

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de MONTS aux jours et heures habituels d'ouverture, dès réception de celui-ci par les services pendant un an après la date de clôture de l'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, la Commune de MONTS prendra une délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme à la suite de l'examen des pièces du dossier soumis à enquête publique, du registre d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. La décision sera affichée en Mairie de MONTS.

Le public peut demander toute information auprès du service urbanisme de la Mairie de MONTS au 02 47 34 11 80 ou par mail à urbanisme@monts.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO472694, N° 70417429) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

Edition : La Renaissance Lochoise

Département : 37

Date de parution : 25/09/2019

Fait à Tours, le 20 Août 2019

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'urbanisme de la Commune de MONTS

Par arrêté n°2019-09A, le Maire de MONTS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS. L'enquête publique se déroulera à la mairie de Monts, siège de l'enquête, pour une durée de trente jours consécutifs :

Du lundi 23 septembre 2019 à 8h30 au mardi 22 octobre 2019 à 19h00

Le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Madame Catherine GUENSER en qualité de commissaire enquêteur. Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

Mairie de MONTS – 2 rue Maurice RAVEL – 37260 MONTS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de MONTS lors des permanences suivantes :

- **Lundi 23 septembre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Mercredi 2 octobre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Vendredi 11 octobre 2019 de 15h00 à 18h00.**
- **Mardi 22 octobre de 16h00 à 19h00.**

Le public pourra également consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique sur le site internet de la Commune de MONTS à l'adresse suivante : www.monts.fr (rubrique révision du PLU). De même ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie de MONTS aux jours et heures indiqués ci-dessus. L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, à l'évaluation environnementale et à l'avis de l'Autorité Environnementale est joint au dossier et peut donc être consulté dans les mêmes conditions. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique à disposition en Mairie de MONTS ou les adresser par écrit en précisant « À l'attention de Madame le Commissaire enquêteur » :

- Par courrier : Mairie de MONTS – 2 rue Maurice Ravel – 37260 MONTS.
- Par email : enquetepubliqueplu@monts.fr

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de MONTS aux jours et heures habituels d'ouverture, dès réception de celui-ci par les services pendant un an après la date de clôture de l'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, la Commune de MONTS prendra une délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme à la suite de l'examen des pièces du dossier soumis à enquête publique, du registre d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. La décision sera affichée en Mairie de MONTS.

Le public peut demander toute information auprès du service urbanisme de la Mairie de MONTS au 02 47 34 11 80 ou par mail à urbanisme@monts.fr

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce (Ref : NRCO472695, N° 70417428) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans :

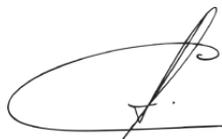
Edition : La Renaissance Lochoise

Département : 37

Date de parution : 04/09/2019

Fait à Tours, le 20 Août 2019

Le Président Directeur Général de NR Communication



Pierre-Yves ETLIN

L'usage des Rubriques de Petites Annonces des Journaux doit être conforme à leur destination. NR Communication s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du Journal et ne respectant pas les conditions générales de vente.

La présentation de l'annonce est à titre indicatif. Elle permet de valider les éléments du texte. Selon le support choisi, la présentation peut être différente.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision du Plan Local d'urbanisme de la Commune de MONTS

Par arrêté n°2019-09A, le Maire de MONTS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS. L'enquête publique se déroulera à la mairie de Monts, siège de l'enquête, pour une durée de trente jours consécutifs :

Du lundi 23 septembre 2019 à 8h30 au mardi 22 octobre 2019 à 19h00

Le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Madame Catherine GUENSER en qualité de commissaire enquêteur. Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

Mairie de MONTS – 2 rue Maurice RAVEL – 37260 MONTS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de MONTS lors des permanences suivantes :

- **Lundi 23 septembre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Mercredi 2 octobre 2019 de 9h00 à 12h00.**
- **Vendredi 11 octobre 2019 de 15h00 à 18h00.**
- **Mardi 22 octobre de 16h00 à 19h00.**

Le public pourra également consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique sur le site internet de la Commune de MONTS à l'adresse suivante : www.monts.fr (rubrique révision du PLU). De même ils seront consultables à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public à la Mairie de MONTS aux jours et heures indiqués ci-dessus. L'ensemble des informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, à l'évaluation environnementale et à l'avis de l'Autorité Environnementale est joint au dossier et peut donc être consulté dans les mêmes conditions. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique à disposition en Mairie de MONTS ou les adresser par écrit en précisant « À l'attention de Madame le Commissaire enquêteur » :

- Par courrier : Mairie de MONTS – 2 rue Maurice Ravel – 37260 MONTS.
- Par email : enquetepubliqueplu@monts.fr

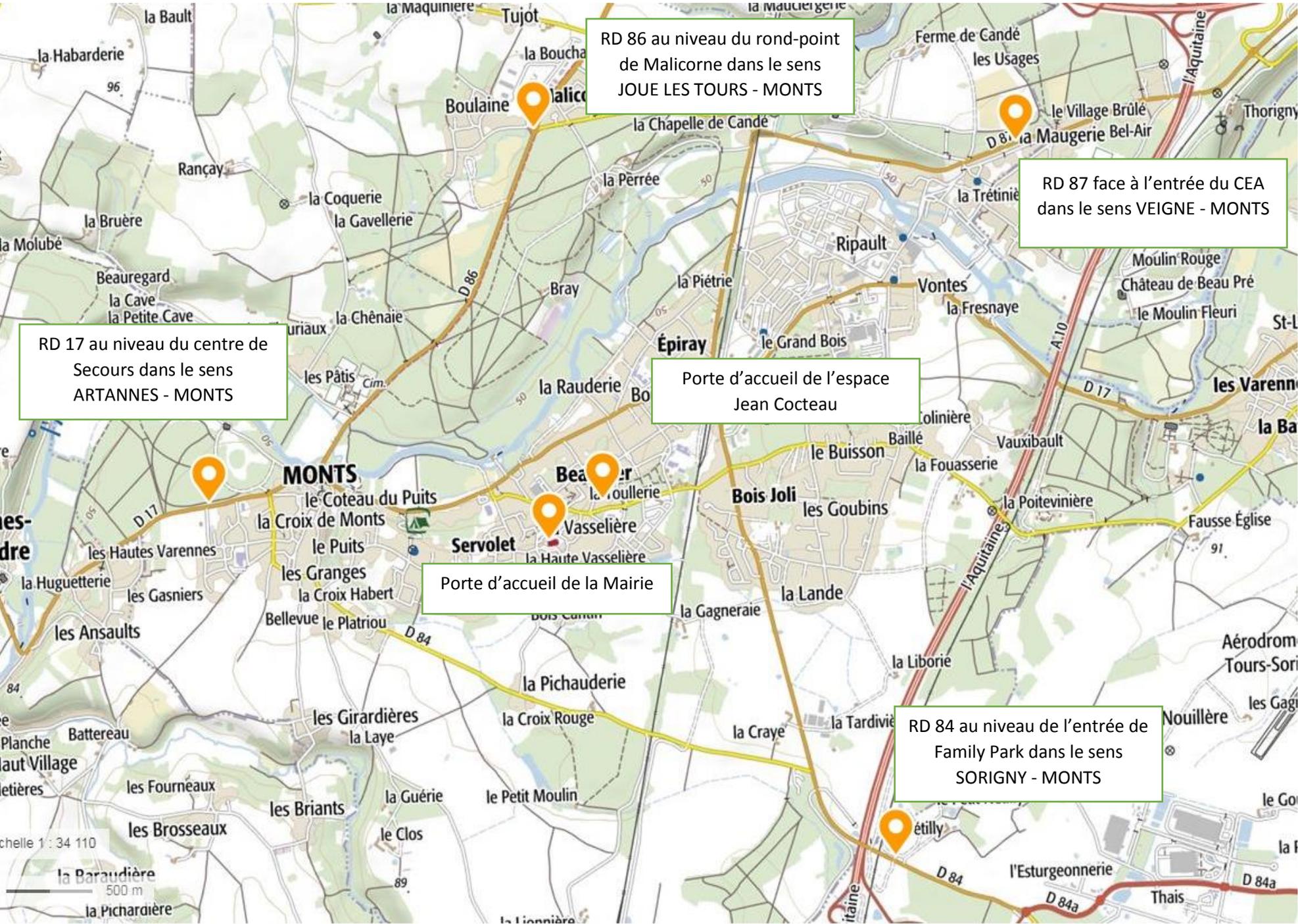
Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de MONTS aux jours et heures habituels d'ouverture, dès réception de celui-ci par les services pendant un an après la date de clôture de l'enquête publique. À l'issue de l'enquête publique, la Commune de MONTS prendra une délibération approuvant le Plan Local d'Urbanisme à la suite de l'examen des pièces du dossier soumis à enquête publique, du registre d'enquête, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur. La décision sera affichée en Mairie de MONTS.

Le public peut demander toute information auprès du service urbanisme de la Mairie de MONTS au 02 47 34 11 80 ou par mail à urbanisme@monts.fr

Affichage

Plan

Certificats affichage



RD 86 au niveau du rond-point de Malicorne dans le sens JOUE LES TOURS - MONTS

RD 87 face à l'entrée du CEA dans le sens VEIGNE - MONTS

RD 17 au niveau du centre de Secours dans le sens ARTANNES - MONTS

Porte d'accueil de l'espace Jean Cocteau

Porte d'accueil de la Mairie

RD 84 au niveau de l'entrée de Family Park dans le sens SORIGNY - MONTS

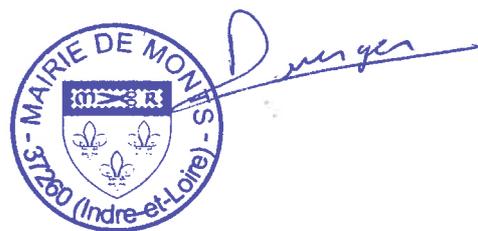
CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné **François DUVERGER**, Conseiller municipal délégué à l’urbanisme de la Commune de MONTs, certifie que l’arrêté n°2019-09A (*arrêté prescrivant l’enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d’Urbanisme (P.L.U.) de la Commune de MONTs*) a été affiché en Mairie de MONTs du 05 août 2019 au 04 novembre 2019.

En foi de quoi le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que droit.

Fait à MONTs, le 12 novembre 2019.

Le Conseiller Municipal Délégué,



The stamp is circular with the text "MAIRIE DE MONTs" at the top and "37260 (Indre-et-Loire)" at the bottom. In the center is a coat of arms featuring three fleurs-de-lis and a shield with the letters "M" and "R". A blue ink signature is written across the stamp.