



**COMMUNE DE MONTS**


**DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**

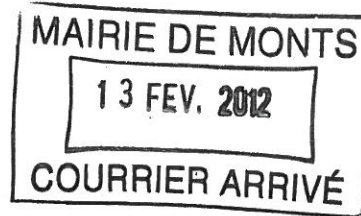
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOSSIER D'APPROBATION**

## PIÈCES ADMINISTRATIVES

Pièce 5.0

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 21/05/2019	
Enquête publique du 23/09/2019 au 22/10/2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 17/12/2019	



Séance du 26 janvier 2012

N° 2012.01.02

**Objet : Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définition des modalités de concertation.**

Le vingt six janvier deux mille douze, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence du Maire, Monsieur Jacques DURAND.

**Etaient présents :** Mme Catherine MEAUX – Mme Martine VIAUD – Mme Nadine SEGUI – M. Frédéric GRILLET – Mme Valérie GUILLERMIC, Maires- Adjoints.  
Mme Bénédicte BEYENS – M. Christian POMPOUGNAC – Mme Marie-Luce BEAUSSIER – M. Daniel MOREAU – Mme Béatrice GANTEILLE – M. Didier CAGNET – Mme Carine MAZOUÉ – Mme Sophie FOURNIAU – M. Michel DUBOIS – M. Alain JAOUEN – M. Daniel LONCHAMPT – Mme Isabelle MAHOU – Mme Pascale CICE-DOUMAS – M. Laurent RICHARD – Mme Patricia CAILLAUD, Conseillers Municipaux.

**Absents excusés :** M. Bernard MAURICE – M. Philippe DROUVIN – Mme Béatrice ODINK – M. Thibault DE LA ROCHEBROCHARD – Mme Louise DUPUIS – M. Olivier MALNOU – M. Jacques CHABALIER – M. Bruno PASQUET.

**Pouvoirs :**

M. Bernard MAURICE à M. Jacques DURAND  
M. Philippe DROUVIN à Mme Marie-Luce BEAUSSIER  
Mme Béatrice ODINK à Mme Catherine MEAUX  
M. Thibault DE LA ROCHEBROCHARD à Mme Valérie GUILLERMIC  
Mme Louise DUPUIS à Mme Bénédicte BEYENS  
M. Olivier MALNOU à Mme Martine VIAUD  
M. Bruno PASQUET à Mme Patricia CAILLAUD



**Secrétaire de séance :** Mme Catherine MEAUX

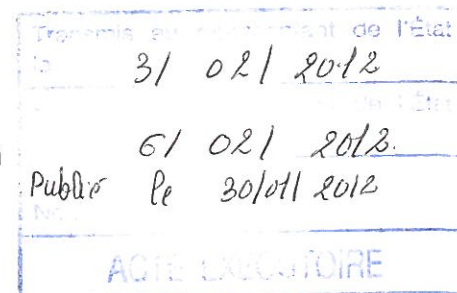
Monsieur le Maire expose les enjeux de la démarche et les principales justifications qui motivent la révision du plan local d'urbanisme et précise les objectifs qui seront poursuivis.

Il rappelle que le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur a été approuvé le 15 novembre 2007 et que compte tenu des évolutions intervenues depuis lors en terme de démographie, de conjoncture économique et de développement du territoire à l'échelle notamment de la Communauté de Communes du Val de l'Indre (CCVI) et du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), il y a lieu de réviser le Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter ce document aux enjeux à venir et tout particulièrement :

- Préserver la trame verte et la trame bleue inscrites 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.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

**Vu** le code de l'urbanisme notamment les articles L 123-1 et suivants et les articles R 123-1 et suivants,



**Considérant** que la révision du PLU présente un intérêt évident pour une gestion du développement durable communal.

Sur proposition de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** les objectifs poursuivis par la démarche de révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal, conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme
- **PRESCRIT** la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles R 123\_1 et suivants du code de l'urbanisme.
- **DEFINIT** les modalités de concertation, conformément à l'article L 300.2 du code de l'urbanisme, afin d'associer, pendant la durée de l'élaboration des études et jusqu'à l'arrêt du projet, la population, les associations locales, les syndicats intercommunaux et toutes les personnes concernés, de la façon suivante :
  - Articles dans la presse locale
  - Expositions publiques :
    - \* Du diagnostic et des enjeux
    - \* Du PADD
    - \* Du projet avant arrêt
  - Articles dans le bulletin municipal et dans les supports de communication locaux
  - Trois réunions publiques
  - Communication sur le site internet de la commune
  - Mise à disposition d'un registre consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture au public afin de recueillir les observations, avis et idées de la population
  - Tenues de permanences en mairie par M. le Maire ou l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de un mois précédent « l'arrêt du projet de PLU » par le Conseil Municipal

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

La concertation se déroulera pendant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de PLU.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de PLU.

- **NOTE** qu'un débat aura lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) deux mois avant l'arrêt du PLU par le Conseil Municipal conformément à l'article 123.9 du code de l'Urbanisme
- **DEMANDE** l'association des services de l'Etat pour l'élaboration du PLU
- **AUTORISE** le Maire à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique du PLU.

La présente délibération sera transmise au Préfet, et notifiée :

- aux présidents du Conseil Régional et du Conseil Général,
- aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture,
- au président de l'établissement public de gestion du Schéma de Cohérence Territorial,
- au président de la CCVI,
- aux Maires des communes et aux Présidents des communautés de communes limitrophes.

Conformément à l'article R 123-24 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal.

Cette délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune.

*Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la mairie le 30 janvier 2012 et que la convocation du conseil avait été faite le 20 janvier 2012.*

Pour extrait conforme,  
Le Maire,

The image shows a circular official stamp of the Mairie de Monts, Indre-et-Loire. The stamp contains the text "MAIRIE DE MONTS" at the top, "87260 (Indre-et-Loire)" at the bottom, and a central coat of arms. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "J. Durand".

Jacques DURAND.



Séance du 16 octobre 2018

**N° 2018.08.02**

**Objet : URBANISME – Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

**Date de Convocation** Le seize octobre deux mille dix-huit, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le dix octobre deux mille dix-huit, se sont réunis en séance ordinaire à l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, le Maire.

Le 10 octobre 2018

**Nombre de conseillers**

En exercice : 28

Présents : 24

Représentés : 4

Votants : 28

**Etaient présents :**

M. Laurent RICHARD, Maire,

M. Jean-Michel PEREIRA, Mme Sandrine PERROUD, M. Pierre LATOURRETTE, M. Hervé CALAS, Mme Guylaine EDELIN, M. Thierry SOUYRI, Mme Guylène BIGOT, Maires-adjoints,

M. Daniel BATARD, M. Philippe BEAUVAIS, M. François DUVERGER, Mme Nathalie GANGNEUX, M. Dominique GALLOT, Mme Cécile CHEMINEAU, Mme Katia CHAUVET, Mme Karine WITTMANN-TENEZE, Mme Silvia GOHIER-VALERIEOT, Mme Audrey TASCHE, M. Pierre HAMON, M. Jean-Marc DESCAMPS, Mme Valérie GUILLERMIC, Mme Elodie WIECZOREK, Mme Bénédicte BEYENS, M. Alain JAOUEN, Conseillers Municipaux.

**Pouvoirs :**

Mme Katia PREVOST à Mme Cécile CHEMINEAU,

Mme Martine DELIGEON à M. Dominique GALLOT,

M. Daniel CAMPOS à Mme Valérie GUILLERMIC,

Mme Béatrice ODINK à M. Alain JAOUEN.

**Absent excusé :** M. Pascal BENOIT

**Secrétaire de séance :** Mme Guylène BIGOT

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment son article L.151-2 disposant que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

**Vu** la délibération 2012.01.02 du 26 janvier 2012 relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation ;

**Vu** la délibération 2016.06.01 du 5 juillet 2016 prenant acte du premier débat sur le PADD ;

**Vu** les préconisations de la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire ;

**Vu** le projet de PADD présenté ;

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document du PLU qui présente d'une manière globale et cohérente le projet d'aménagement de la Commune pour les prochaines années. Il définit les objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus pour l'ensemble du territoire.

Concrètement, le PADD introduit dans les documents locaux d'urbanisme une plus grande réflexion sur l'avenir à moyen et long terme et concerne différents domaines : l'habitat, les transports et déplacements, l'emploi, l'activité économique, les équipements et les espaces naturels.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a décidé par délibération du 26 janvier 2012 la révision du PLU de la Commune. La démarche a débuté par l'élaboration d'un diagnostic territorial suivi d'un premier débat du PADD en Conseil Municipal le 5 juillet 2016.

Ce premier débat portait sur un pas de temps de 2016 à 2026. Au regard de l'avancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune, la Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire préconise de :

- Décaler le pas de temps du Plan Local d'Urbanisme de 2018 à 2030 (précédemment : 2016 – 2026) ;
- De mettre à jour les statistiques.

Les objectifs de développement de la Commune étant modifiés, cette mise à jour du PADD nécessite de débattre à nouveau de celui-ci.

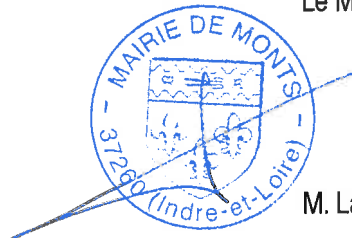
Les orientations du PADD seront formalisées dans le plan de zonage et le règlement du futur Plan Local d'Urbanisme de la Commune. Entre temps, le projet aura été soumis à enquête publique.

**Considérant** que l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme dispose que les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du Plan Local d'Urbanisme ;

**Suite à la présentation du PADD et après l'échange qui a suivi, le Conseil Municipal,  
Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité**

- **De prendre acte de la tenue du débat sur le PADD.**

Pour extrait conforme,  
Le Maire,



M. Laurent RICHARD

---

Séance du 21 mai 2019

---

**N° 2019.05.01**

**Objet : URBANISME – Révision du Plan Local d’Urbanisme – Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU**

**Date de Convocation** Le vingt-et-un mai deux mille dix-neuf, à vingt heures trente minutes, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le quinze mai deux mille dix-neuf, se sont réunis en séance ordinaire à l’Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

Le 15 mai 2019

**Nombre de conseillers**

En exercice : 29

Présents : 23

Représentés : 04

Votants : 27

**Etaient présents :**

M. Laurent RICHARD, Maire,  
M. Jean-Michel PEREIRA, Mme Sandrine PERROUD, M. Pierre LATOURRETTE,  
Mme Katia PREVOST, M. Hervé CALAS, Mme Guylaine EDELIN, M. Thierry SOUYRI,  
Mme Guylène BIGOT, Maires-adjoints,  
M. Daniel BATARD, M. Philippe BEAUVAIS, M. François DUVERGER, Mme Nathalie GANGNEUX, M. Dominique GALLOT, Mme Katia CHAUVET, Mme Karine WITTMANN-TENEZE, Mme Silvia GOHIER-VALERIEOT, M. Pierre HAMON, M. Jean-Marc DESCAMPS, Mme Valérie GUILLERMIC, Mme Elodie WIECZOREK, Mme Béatrice ODINK, Mme Bénédicte BEYENS, Conseillers Municipaux.

**Pouvoirs :**

Mme Martine DELIGEON à Mme Sandrine PERROUD,  
Mme Cécile CHEMINEAU à Mme Katia PREVOST,  
M. Daniel CAMPOS à Mme Valérie GUILLERMIC,  
M. Alain JAOUEN à Mme Bénédicte BEYENS.

**Absents excusés :** Mme Audrey TASCHE, M. Pascal BENOIT.

**Secrétaire de séance :** Mme Katia PREVOST

Monsieur le Maire rappelle que, par la délibération n°2012.01.02 du 26 janvier 2012, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d’Urbanisme (PLU).

Les grands objectifs de cette révision étaient :

- Préserver la trame verte et bleue inscrites dans le projet de territoire de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l’Indre.
- 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 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.

Pour répondre à ces objectifs, la commune de MONTS a engagé des études fines afin de dégager les principaux enjeux du territoire.

De ce travail de diagnostic, ont découlées les grandes orientations du Projet d’Aménagement et de Développement Durable du PLU débattues lors du conseil municipal du 16 octobre 2018 et qui s’articule autour de 5 grands axes :

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

Orientation 1 : Favoriser la diversité et la mixité de l’habitat

Orientation 2 : Promouvoir une gestion durable du territoire

Orientation 3 : Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services

- **Axe 2 : Conforter et développer l'activité commerciale économique et agricole**  
Orientation 1 : Conforter le rôle de pôle commercial du centre-ville  
Orientation 2 : Développer les zones d'activités économiques existantes et en projet  
Orientation 3 : Préserver l'activité 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**  
Orientation 1 : Renforcer l'attractivité de la Commune autour de l'élément identitaire de l'Indre  
Orientation 2 : Atténuer la vulnérabilité du territoire et lutter contre le changement climatique

Conformément aux articles L.103-3 à L.103-6 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a par la délibération du 26 janvier 2012 défini les modalités de concertation permettant d'associer à la définition du projet et tout au long de la procédure, les habitants de la commune, les personnes intéressées ainsi que les personnes publiques associées. Les modalités fixées par la délibération étaient les suivantes :

- La parution d'articles d'information dans la presse locale.
- L'organisation d'expositions publiques (diagnostic et enjeux, PADD, projet avant arrêt).
- L'organisation de trois réunions publiques.
- La communication sur le site internet de la Commune.
- La mise à disposition d'un registre consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture au public afin de recueillir les observations, avis et idées de la population.
- L'organisation de permanences en mairie.

#### **BILAN DE LA CONCERTATION :**

Monsieur le Maire expose les modalités selon lesquelles s'est déroulée la concertation :

- La mise en place d'un registre de concertation permettant à chaque habitant de s'exprimer. Ce registre a recueilli 83 observations.
- La publication d'articles dans la presse locale et la communication sur le site internet de la Commune.
- L'organisation de 3 réunions publiques :
  - Le jeudi 31 mars 2016, pour la présentation de la procédure de révision du PLU, le contexte réglementaire, la présentation du diagnostic territorial et des enjeux.
  - Le mercredi 8 juin 2016, pour la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) – environ 70.
  - Le lundi 17 décembre 2018, pour la présentation du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- L'organisation de 6 permanences en Mairie de MONTS :
  - Le mardi 29 janvier 2019.
  - Le mardi 5 février 2019.
  - Le mardi 12 février 2019.
  - Le mardi 19 février 2019.
  - Le mardi 26 février 2019.
  - Le lundi 13 mai 2019.
- La mise en place de 4 panneaux d'exposition en Mairie.
- La mise à disposition du PADD, des OAP et du règlement graphique en Mairie.

L'ensemble des moyens ainsi que le bilan de la concertation est détaillé dans un document joint en annexe de la présente délibération.

## **ARRET DU PROJET :**

En application de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme, le projet de PLU doit être arrêté par délibération de l'organe délibérant compétent et être communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme notamment ses articles L.151-1 et suivants, R.151-1 et suivants relatifs au PLU ;

**Vu** la délibération n°2012.01.02 du Conseil Municipal en date du 26 janvier 2012 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de concertation ;

**Vu** la délibération n°2018.08.02 du 16 octobre 2018 portant sur le débat en Conseil Municipal des Orientations Générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

**Vu** les modalités de la concertation effectuées conformément à la délibération de prescription de la révision du PLU ;

**Vu** le projet de révision du PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les pièces écrites, le document graphique et les annexes ;

**Considérant** que les résultats de la concertation sont pris en compte dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ;

**Considérant** que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées ;

**Entendu** l'exposé de Monsieur le Maire ;

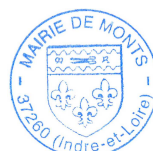
**Le Conseil Municipal,**

**Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité**

- **De confirmer** que la concertation relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme s'est déroulée conformément aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme et aux modalités mentionnées dans la délibération de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
- **De tirer le bilan** de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Maire et décide de clore la concertation ;
- **D'arrêter** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Monts tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **De dire** que le dossier est tenu à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures d'ouverture au public ;
- **De dire** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois ;
- **De dire** que le projet de révision du PLU sera communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et à la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour extrait conforme,

**Le Maire,  
Laurent RICHARD**



Signé par : Laurent RICHARD  
Date : 24/05/2019  
Qualité : Monts -Maire



# ANNEXE À LA DÉLIBÉRATION ARRÊTANT LE PROJET DE PLU DÉTAILS DU BILAN DE LA CONCERTATION

## 1.1 CADRE LÉGAL DE LA CONCERTATION

La concertation fait partie intégrante du processus d'élaboration ou de révision d'un Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, les dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme stipulent que le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme.

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts et a ponctué ses différentes étapes. Cette concertation s'est adressée à toute la population et a permis des échanges constructifs et de qualité

## 1.2 ÉTAPES DE LA CONCERTATION

Le présent document recense les modalités de concertation définies par la commune et fait le bilan des différents échanges et contributions de chacun à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

### CONTENU DE LA CONCERTATION

Dans la délibération du 26 janvier 2012 prescrivant la révision du PLU, les modalités de concertation ont été fixées comme suit :

- Articles dans la presse locale ;
- Expositions publiques :
  - Du diagnostic et des enjeux ;
  - Du PADD ;
  - Du projet avant arrêt.
- Articles dans le bulletin municipal et dans les supports de communication locaux ;
- Trois réunions publiques
- Communication sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition d'un registre consultable en mairie aux jours et heures d'ouverture au public afin de recueillir les observations, avis et idées de la population ;
- Tenues de permanences en mairie par M. le Maire ou l'adjoint délégué à l'urbanisme ou des techniciens dans la période de un mois précédent l'arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal.

La municipalité se réserve également la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avère nécessaire.

La commune s'attache à répondre aux mieux aux interrogations soulevées par la population et de les intégrer, le cas échéant, au travail de révision du Plan Local d'Urbanisme.

## OUTILS DE LA CONCERTATION

La commune de Monts a décidé d'associer, tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, les habitants, les associations, les acteurs locaux, mais également les élus et toutes les personnes concernées. Les personnes publiques associées ont également été régulièrement informées et des réunions spécifiques leur ont été proposées.

La concertation a été organisée durant toute la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme et plusieurs outils de concertation ont été utilisés.

### Les articles dans la presse locale

Les articles publiés dans la presse locale visaient à informer la population sur la tenue et le contenu des moyens mis en place pour la concertation sur la révision du Plan Local d'Urbanisme.

#### Exemples d'articles dans la presse locale – atelier participatifs pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de Monts

INDRE-ET-LOIRE > Commune > Monts > Ateliers participatifs pour la révision du PLU

## Ateliers participatifs pour la révision du PLU

Publié le 14/03/2013 à 05:31 | Mis à jour le 01/06/2017 à 19:55



MONTS



L'atelier « économie et mobilité » du 6 mars.

Au moment d'engager la procédure de révision du Plan local d'urbanisme (PLU), approuvée et votée en conseil municipal, le maire, Jacques Durand, a souhaité mettre en place, dès la première phase de son élaboration, une démarche participative, afin que « le meilleur projet soit un projet partagé ».

A cet effet, trois ateliers ouverts aux Montois ont été organisés par Frédéric Grillet, maire adjoint en charge de l'urbanisme, les 13 et 20 février et 6 mars.

Animés par Mme Duquesnois, chef de projet au bureau d'études G2CC Territoires, ces trois ateliers consacrés respectivement aux thèmes « formes urbaines et habitat », « environnement et énergies », « économie et mobilité » ont accueilli chacun environ une vingtaine de personnes.

INDRE-ET-LOIRE > Commune > Monts > Des ateliers pour réviser le PLU

## Des ateliers pour réviser le PLU

Publié le 09/02/2013 à 05:31 | Mis à jour le 27/04/2017 à 18:08



MONTS



Séance de travail en mairie.

# Les expositions publiques

Afin de tenir la population informée du contenu de la révision du Plan Local d'Urbanisme, une exposition a été réalisée. Plusieurs panneaux d'exposition ont été révélés à la population pendant chaque phase du projet à savoir la phase diagnostic, le PADD et le projet d'arrêt. Ces panneaux d'exposition ont ensuite été exposés dans le hall d'accueil de la mairie.

## Panneaux n°1 présentant la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'état initial de l'environnement, le diagnostic territorial et les enjeux

### Plan Local d'Urbanisme Commune de Monts

#### ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT DIAGNOSTIC ET ENJEUX

**L'ÉLABORATION DU PLU, UN BUREAU MAJUR À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monts constitue un enjeu majeur et fédérateur communautaire. Il nous concerne tous car il permet d'anticiper le développement de notre commune pour la décennie à venir en tenant compte de notre identité, de nos atouts et de nos aspirations.

Cette révision du PLU est le fruit d'un processus participatif et transparent. Elle a été initiée par le Conseil Municipal de Monts le 26 janvier 2012. Elle a été confiée à un cabinet d'urbanisme externe, le G2C Ingénierie, pour assurer son suivi et son animation.

Le PLU est un document de planification et d'aménagement. Il définit les orientations stratégiques de la commune et les règles d'urbanisme qui s'appliquent sur son territoire. Il est le fruit d'un processus participatif et transparent. Il est le fruit d'un processus participatif et transparent.

**LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU**

- Faciliter l'articulation de la commune et permettre un développement harmonieux et équilibré du territoire.
- Faciliter et accompagner la mobilité sociale en intégrant les orientations du PLU.
- Satisfaire les besoins de la population actuelle et future, notamment en matière d'emploi, d'équipements et de services.
- Intégrer les orientations communales et départementales en prenant en compte les orientations du SCOT.
- Assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles.
- Utiliser l'outil PLU au profit de la commune et de ses habitants.

**LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU**

- Un rapport de présentation qui expose l'état initial du site et de l'environnement, ainsi qu'un diagnostic global au regard des enjeux démographiques et des besoins exprimés en matière d'habitat, d'économie, de mobilité, de commerce et de services.
- Un Plan d'Aménagement et de Développement Durables qui définit les orientations générales des politiques de développement et d'aménagement.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur les secteurs à développer et les secteurs à protéger.
- Un règlement d'urbanisme qui fixe les règles de constructibilité et les servitudes d'utilisation du sol.
- Des annexes qui complètent, entre autre, les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses.

**UNE SITUATION FAVORABLE À 20 KM DE TOURS**

Située à 20 km de Tours, la commune de Monts appartient à l'agglomération Touraine et à la Communauté de Communes du Val de Loire (3 communes sur 50 000 habitants). La commune est dotée d'un territoire de 2 228 hectares et compte 7 053 habitants en 2015. Elle dispose d'un cadre de vie agréable, d'un cadre de vie agréable, d'un cadre de vie agréable.

**UN TERRITOIRE AU SUD ACCIDENTÉ OU 'SCULPTÉ' EN SERRA**

L'altitude moyenne du territoire oscille entre 50 et 80 m. La vallée de l'Indre et ses affluents ont sculpté le territoire en creux de vallée, au sud de la Prairie de Bréval. Ce creux de vallée est occupé par une zone agricole et une zone résidentielle.

**UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR LA PRÉSENCE DE L'EAU**

La vallée de l'Indre et ses affluents, deux barrières naturelles qui régulent le cours de l'Indre.

**DES PRÉSCRIPTIONS À RESPECTER EN MATIÈRE DE GESTION ET DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS**

Le territoire de Monts recense trois types d'espaces naturels remarquables :

- le Parc Naturel Régional de la Loire
- le Parc Naturel Régional de la Loire
- le Parc Naturel Régional de la Loire

### Plan Local d'Urbanisme Commune de Monts

#### ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT DIAGNOSTIC ET ENJEUX

**UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE DU TERRITOIRE**

Le territoire de Monts est composé de trois villages distincts :

- Le Village de la Prairie de Bréval
- Le Village de la Prairie de Bréval
- Le Village de la Prairie de Bréval

**UNE POSITION STRATÉGIQUE À PROXIMITÉ DE L'AIS**

Le territoire de Monts est composé d'un ensemble de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.

**UN PARC DE LOGEMENTS EN CROISSANCE CONSTANTE**

Le parc de logements de la commune de Monts est en constante croissance. Il est composé de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.

**UNE PRÉDOMINANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE, UNE SOUTIÈRE REPRÉSENTATIVE DE L'APPARTENANCE**

Le parc de logements de la commune de Monts est en constante croissance. Il est composé de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.

**UN HABITAT VARIÉ**

Le territoire de Monts est composé d'un ensemble de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.

**UN PATRIMOINE SÂTÉ ET ARCHITECTURAL REMARQUABLE**

Le territoire de Monts est composé d'un ensemble de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.

**UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE CONSTANTE DEPUIS LA FIN DES ANNÉES 1940**

Le territoire de Monts est composé d'un ensemble de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.

**UN DÉVELOPPEMENT DE LA POPULATION COMMUNALE**

Le territoire de Monts est composé d'un ensemble de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.

**DES PETITS MÉNAGES EN AUGMENTATION : UN SCHEMA FAMILIAL TRADITIONNEL, UN SCHEMA FAMILIAL TRADITIONNEL**

Le territoire de Monts est composé d'un ensemble de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif, de zones d'habitat individuel et collectif.



**Panneaux n°2** présentant les 5 axes du PADD et leurs objectifs

**Plan Local d'Urbanisme**  
Commune de Monts

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**QU'EST CE QU'UN PADD ?**

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue une pièce importante de la loi de l'Urbanisme. Le PADD a pour objectif de définir le cadre du diagnostic territorial pour définir les orientations stratégiques d'aménagement et de développement durable de la commune sur les perspectives d'évolution de la population, permettant de maîtriser la diversité des formes urbaines et du territoire, répondre aux besoins actuels et futurs de la population, sans créer d'évolutions économiques, sociales et culturelles.

Définissant les choix d'aménagement pour un développement équilibré et harmonieux de l'ensemble du territoire, le PADD traduit le projet communal dans le respect des objectifs de développement durable.

Les 5 principaux objectifs du PADD de Monts sont :

- Améliorer la vie de la commune et structurer celle-ci
- Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole.
- Améliorer les déplacements dans la commune.
- Préserver les continuités écologiques et les paysages.
- Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie.

La réalisation du PADD doit permettre de traduire les ambitions de la commune sur divers aspects : l'habitat, les services de l'Etat, le bureau d'étude, la population et élargir le grand débat de développement durable sur le territoire communal.

**LES 5 AXES STRATÉGIQUES DU PADD DE MONTS**

**AXE 1 : AFFIRMER LE RÔLE DE PÔLE DYNAMIQUE ET STRUCTURER LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE**

Afin d'affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de la commune, l'objectif du PADD est de créer une offre de logements adaptée aux perspectives d'évolution de la population, permettant de maîtriser la diversité des formes urbaines et du territoire, répondre aux besoins actuels et futurs de la population, sans créer d'évolutions économiques, sociales et culturelles.

L'objectif fixé par le PLU est d'accroître à 8500 habitants sur la commune d'ici 10 ans. Cela représente la construction de 450 logements en 10 ans, dont 21% de logements sociaux inclus. Les deux axes stratégiques de ce plan sont de développer des zones d'urbanisme et de conforter les zones existantes.

**ESPACE URBANISÉ**  
 - Espace d'urbanisation  
 - Le bourg  
 - Extensions ponctuelles  
 - Habitations et écarts

**Centralités**  
 - Espace préférentiel de renforcement de l'habitat existant  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité  
 - Espace préférentiel d'habitat de proximité et de proximité

**Desert**  
 - Cerveau  
 - Cerveau  
 - Cerveau  
 - Cerveau

**AXE 2 : CONFORTER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE, ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE**

**ESPACE URBANISÉ**  
 - Espace d'urbanisation  
 - Le bourg  
 - Extensions ponctuelles  
 - Habitations et écarts

**Centralités à vocation mixte**  
 - Espace préférentiel de confortement de la centralité commerciale, économique, agricole, culturelle, sportive et de la santé  
 - Espace préférentiel d'extension urbaine intermédiaire et de proximité  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité

**Centralités à vocation principale économique**  
 - Espace préférentiel de confortement de la centralité commerciale, économique, agricole, culturelle, sportive et de la santé  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité

**Exploitations agricoles**  
 - Espace préférentiel de confortement de la centralité commerciale, économique, agricole, culturelle, sportive et de la santé  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité

Les quatre objectifs principaux de cet axe sont :  
 Contribuer à l'attractivité et à la complémentarité entre les zones d'habitat et les zones commerciales à l'échelle communale et intercommunale.  
 Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal.  
 Assurer la pérennité de l'activité agricole.  
 Permettre le développement d'activités touristiques et de loisirs de proximité en tant que secteur économique.

**Plan Local d'Urbanisme**  
Commune de Monts

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**AXE 3 : AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS DANS LA COMMUNE**

Trois objectifs principaux se dégagent afin d'améliorer les déplacements dans la commune :  
 Réduire les risques et nuisances sur les principaux axes de communication (carreteras, routes, pistes cyclables, pontons, etc.)  
 Renforcer l'intermodalité entre transports en commun (train, bus), vélo, marche à pied, etc.  
 Renforcer les itinéraires de déplacements (train, bus, vélo, marche à pied) sur l'ensemble du territoire communal en tant que les fonctions.

**Pôle d'échange d'agglomération**  
 - Espace préférentiel de confortement de la centralité commerciale, économique, agricole, culturelle, sportive et de la santé  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité

**Pôle d'échange local et de proximité**  
 - Espace préférentiel de confortement de la centralité commerciale, économique, agricole, culturelle, sportive et de la santé  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité

**AXE 4 : PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES**

**Noyaux de biodiversité**  
 - Site inscrit de la commune  
 - Site inscrit de la commune  
 - Espace naturel sensible de la commune  
 - Site inscrit de la commune

**Corridor paysager discontinu**  
 - Site inscrit de la commune

**Trame bleue**  
 - Cours d'eau

**Trame verte**  
 - Haie et alignement forestier  
 - Espace paysager

**Espace agricole**  
 - Site inscrit de la commune

**Rupture de continuité**  
 - Site inscrit de la commune

**Liens directs**  
 - Espace préférentiel de confortement de la centralité commerciale, économique, agricole, culturelle, sportive et de la santé  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité

**Équipements structurants et touristiques**  
 - Espace préférentiel de confortement de la centralité commerciale, économique, agricole, culturelle, sportive et de la santé  
 - Espace préférentiel d'habitat intermédiaire et de proximité

Concernant la préservation des continuités écologiques et des paysages, les objectifs portés par le PADD sont :  
 Préserver et mettre en valeur les ambiances et paysages paysagers de la commune pour renforcer l'identité de la commune ; Préserver les espaces naturels et les ressources ; Mettre en évidence les éléments structurants du paysage pour la création d'une trame verte et bleue ; Intégrer les enjeux urbains existants et à venir dans cette composition paysagère et environnementale cohérente ; Pérenniser l'espace agricole pour sa contribution au maintien et à l'amélioration des paysages naturels et ruraux ; Ne pas aggraver les risques dans les zones sensibles aux aléas d'inondation.

**Panneaux n°3** présentant le projet d'arrêt du PLU

**Plan Local d'Urbanisme**  
Commune de Monts

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Conformément à l'article L1514 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent les orientations stratégiques d'aménagement et de développement durable de la commune.

Conformément à l'article L1514 du Code de l'Urbanisme, les OAP sont élaborées en collaboration avec les acteurs locaux et les citoyens de la commune. Elles sont donc le fruit d'un processus participatif et de concertation.

**1. Aménagement** : les OAP définissent les actions et les modalités d'accompagnement de ces actions en matière de financement, de gestion, de suivi de vie et de renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

**2. Habitat** : les OAP définissent les modalités de confortement et de développement de la commune en matière de logement et d'habitat. Elles se concentrent sur les modalités de confortement et de développement de la commune en matière de logement et d'habitat.

**3. Transport et déplacements** : les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la gestion de la circulation et de l'entretien.

Les OAP doivent être en accord avec l'urbanisme existant de la commune et les orientations définies par le PADD. Elles sont donc le fruit d'un processus participatif et de concertation.

**Localisation des secteurs soumis à OAP**

Secteur	Vocation	Surface (hectares)	Nombre de logements minimum
La Rauderie	Mixte	9,2	-
Le Servelet	Habitat en densification	2,3	34
Le Bois Joli	Habitat en densification	2,9	49
Les Girandières	Habitat en extension	30,4	306
Le Bois Carlin	Habitat en extension	0,6	9
La Pinsonnière	Economique	16,2	-
Family Park	Loisirs	8,2	-

**Secteurs à vocation d'habitat en densification ou en extension**

- Secteur des Girandières (IAU)
- Secteur du Bois Carlin (IAU)
- Secteur du Servelet (UB)
- Secteur du Bois Joli (UB)

**Secteurs à vocation économique**

- Secteur d'isoParc (IAUE)
- Secteur de la Pinsonnière (IAUE)

**Secteurs à vocation de loisirs**

- Secteur de Family Park (IAUL)

**Plan Local d'Urbanisme**  
Commune de Monts

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

**Secteur à vocation mixte**

**Secteur de la Rauderie (UB et N)**

**Secteur à vocation économique**

**Secteur d'isoParc (IAUE)**

**Secteur de la Pinsonnière (IAUE)**

**Secteurs à vocation de loisirs**

**Secteur de Family Park (IAUL)**

**Plan Local d'Urbanisme**  
 Du projet communal ...  
 Commune de Monts  
 ... au Règlement graphique et écrit

**Qu'est ce que le règlement graphique ?**

Le règlement graphique couvre la commune et se divise en plusieurs zones :

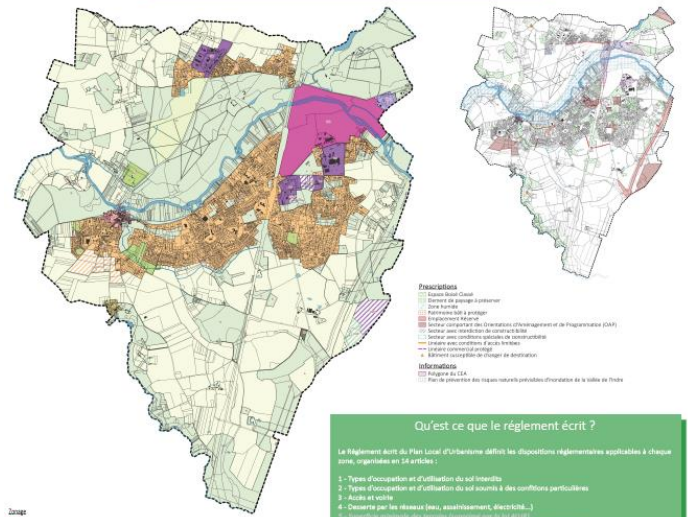
Les zones U : correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implémenter.

Les zones AU : correspondent à des secteurs destinés à être couverts à l'urbanisation. Les zones SAU sont immédiatement constructibles sous forme d'opération d'ensemble. Les zones SAU sont urbanisables à plus long terme et nécessitent une modification ou une révision du PLU pour être constructibles.

Les zones A : correspondent à des secteurs, équilibrés ou non, à protéger en raison du potentiel agroécologique ou du caractère paysager. Tout développement doit respecter les contraintes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Les zones N : correspondent à des secteurs, équilibrés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Règlement graphique : zonage, prescriptions et informations**



- Zonage**
- U : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme
  - U1 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en quartier d'habitat dense)
  - U2 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de village)
  - U3 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U4 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U5 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U6 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U7 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U8 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U9 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U10 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U11 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U12 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U13 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U14 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U15 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U16 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U17 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U18 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U19 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U20 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U21 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U22 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U23 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U24 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U25 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U26 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U27 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U28 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U29 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U30 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U31 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U32 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U33 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U34 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U35 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U36 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U37 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U38 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U39 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U40 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U41 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U42 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U43 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U44 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U45 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U46 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U47 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U48 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U49 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U50 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U51 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U52 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U53 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U54 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U55 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U56 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U57 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U58 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U59 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U60 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U61 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U62 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U63 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U64 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U65 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U66 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U67 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U68 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U69 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U70 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U71 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U72 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U73 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U74 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U75 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U76 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U77 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U78 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U79 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U80 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U81 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U82 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U83 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U84 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U85 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U86 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U87 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U88 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U89 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U90 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U91 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U92 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U93 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U94 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U95 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U96 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U97 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U98 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U99 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)
  - U100 : Zone urbanisée à caractère rural ou urbain à long terme (en zone de campagne)

**Qu'est ce que le règlement écrit ?**

Le Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme définit les dispositions réglementaires applicables à chaque zone, organisées en 14 articles :

- 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits
- 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières
- 3 - Accès et voirie
- 4 - Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électrique...)
- 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 9 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 10 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 11 - Aspect extérieur
- 12 - Implantation des constructions
- 13 - Espaces libres et plantations
- 14 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 15 - Performances énergétiques et acoustiques
- 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Chaque zone du PLU possède ainsi son propre règlement.



## Les articles dans le bulletin municipal et dans les supports de communication locaux

Plusieurs articles ont été publiés dans le bulletin municipal. Ces articles avaient pour objet d'informer la population sur la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts, ainsi que sur les dates des réunions publiques.

Info municipale de février 2013

Vivre à Monts

N° 13.02 - Février 2013  
www.monts.org - culture.com@monts.org

### Sommaire



**Travaux de sécurisation du Viaduc** P.2



**Spectacle** P.3



**CONFÉRENCE ANNÉE PAR ANNÉE PAR MARGIE LARDIER, EN VUE DES PROSPECTS DE TERRAIN**  
**COMMUNIQUER AUTREMENT POUR MIEUX GRANDIR**  
**Conférence** P.4

## A LA UNE !

La révision du P.L.U. : des ateliers participatifs !



La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monts : un enjeu majeur à l'échelle du territoire communal.

Le PLU, approuvé le 15 novembre 2007 doit prendre en compte les enjeux actuels, notamment au regard des lois Grenelle et du dynamisme intercommunal dans lequel s'inscrit Monts.

Illustrant la mise en œuvre d'une stratégie de territoire élargie, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération Tourangelle, est aujourd'hui en cours d'élaboration (cf. Panorama de novembre 2012). Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) ainsi que le Projet de Territoire, portés par la Communauté de Communes du Val de l'Indre, sont également en cours de réalisation.

Dans ce contexte, par délibération en date du 26 janvier 2012, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Les objectifs principaux de la municipalité sont :

- Préserver la trame verte et la trame bleue inscrites dans le projet de territoire de la CCVI approuvé le 16 décembre 2012
- Protéger les espaces agricoles afin de conforter et favoriser l'implantation d'agriculteurs ou d'éleveurs dans ces zones
- Protéger les espaces naturels boisés et les zones humides
- Développer le tourisme et l'accueil en milieu rural
- Densifier l'habitat et mixer les fonctions dans les zones urbaines
- Favoriser les modes de déplacements doux et les transports en commun

**Ateliers participatifs**  
Les trois ateliers auront lieu, en fin de journée, à 19h30, les :

- Mercredi : 13 février, 20 février et 6 mars 2013
- Lieu : Hôtel de Ville, salle du Conseil Municipal

Ces ateliers thématiques se décomposent de la manière suivante :

- Atelier 1 : FORMES URBAINES & HABITAT
- Atelier 2 : ENVIRONNEMENT & ENERGIES
- Atelier 3 : ECONOMIE & MOBILITE

Tous les Montois sont invités à y participer : en écrivant à la mairie ou en adressant un courriel à : [urbanisme@monts.org](mailto:urbanisme@monts.org) ou en téléphonant à l'accueil au : 02 47 34 11 80.

le « Monts » des vingt prochaines années. A cette fin, l'animation des ateliers a été confiée au bureau d'études « G2C Territoires », chargé de l'élaboration du PLU.

Envoyé en préfecture le 24/05/2019  
Reçu en préfecture le 24/05/2019  
Affiché le 24/05/2019

**SLOW**

ID : 037-213701592-20190521-20190501-DE

## VILLE DE MONTS

La révision du P.L.U. : des ateliers participatifs ! (SUITE)

Des articles seront régulièrement publiés dans le journal municipal pour tenir informés les habitants de l'avancement de la mission. Enfin, une exposition permanente et accessible à tous sera organisée dans le courant de l'année 2013, afin de présenter les premiers éléments de cette longue étude, dont le déroulement s'achèvera durant l'année 2014.

Inaugurée en septembre 2012, la démarche PLU a été confiée au bureau d'études "G2C Territoires" de Nantes. Un comité de pilotage fut constitué et s'est déjà réuni plusieurs fois pour débiter la première étape de cette mission : l'élaboration du diagnostic territorial.

L'élaboration de ce diagnostic nécessite une présence régulière de l'équipe sur le territoire communal. Les études de terrain se poursuivant tout au long de la mission, les Montois seront probablement amenés à croiser l'équipe de G2C appelée à effectuer des relevés ou prendre des photographies nécessaires aux études.

Ce diagnostic territorial doit permettre de révéler les atouts et les contraintes du territoire, et surtout les grands enjeux auxquels le projet communal devra répondre.

La réalisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sera l'occasion, au cours d'une seconde étape de la mission, de formaliser ce projet communal, qui trouvera sa traduction dans le plan de zonage et le règlement associé du futur

projet de Plan Local d'Urbanisme, dans une troisième et dernière étape.

À l'issue de la mission, et conformément au Code de l'Urbanisme, le PLU devra se composer des éléments suivants :

- un rapport de présentation qui expose l'état initial du site et de l'environnement, ainsi qu'un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et des besoins répertoriés en matière d'habitat, d'économie, de mobilité, de commerces et de services ;
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui définit les orientations générales des politiques de développement et d'aménagement et qui traduit le projet communal ;
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation, sur les secteurs à enjeux spécifiques ;
- un Règlement littéral et graphique qui fixe les règles de constructibilité et les servitudes d'utilisation du sol ;
- des annexes comprenant, entre autres, les servitudes d'utilité publique et les informations et obligations diverses.

Une enquête publique sera organisée entre les deux phases importantes du PLU, c'est-à-dire entre, d'une part, l'arrêt du projet qui fera l'objet d'une délibération en Conseil Municipal et, d'autre part, son approbation. Les Montois pourront à cette occasion consulter librement l'ensemble du dossier et faire part de leurs requêtes au commissaire enquêteur.

# Le Plan Local d'Urbanisme de Monts

## >> Objectif 2025

Outil réglementaire de planification et d'aménagement à l'échelle communale, le PLU né de la Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains, dite Loi SRU (2000) a poursuivi son évolution par le biais de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite Loi Grenelle II.

Dessinant la ville de demain, le PLU précise les affectations générales des sols et définit les règles des droits à construire. Document de portée générale, il traduit également le projet communal pour la décennie à venir, dans le respect des objectifs de développement durable.

### > La concertation : une démarche de co-construction pour un projet partagé

3 ateliers participatifs se sont déroulés les 13 février, 20 février et 6 mars 2013, rassemblant à chaque session une trentaine de personnes :

- n°1 : habitat, formes urbaines et équipements
- n°2 : agriculture, environnement et cadre de vie
- n°3 : développement économique et mobilités

Le déroulement des ateliers :

Les participants ont été invités à partager leur perception de Monts aujourd'hui et dans 10 ans. Chacun a pu témoigner des atouts et des contraintes du territoire, mais aussi exprimer ses idées, proposer des pistes d'amélioration, etc. La synthèse de ces ateliers va guider les élus et le bureau d'études dans l'élaboration du futur projet communal.



#### Synthèse des ateliers :

Ces ateliers, très fructueux, ont permis à la population d'exprimer ses principales préoccupations :

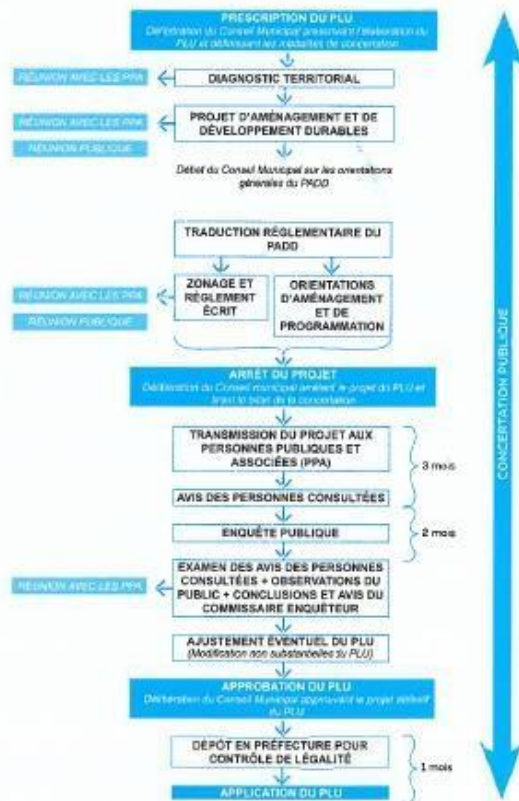
- ➔ Maintenir l'attractivité des 3 centralités : Le Bourg, La Vasselière, La Rauderie
- ➔ Renforcer le commerce, les équipements (notamment médicaux) et les services
- ➔ Maîtriser le développement de l'habitat et préserver la qualité du cadre de vie
- ➔ Poursuivre le développement économique en lien avec la communauté de communes
- ➔ Améliorer les déplacements et le stationnement sur l'ensemble de la commune
- ➔ Améliorer les circulations douces (piétons, vélos) et les transports en commun (Gare)

### > Les prochaines étapes :

À la suite du diagnostic territorial, seront élaborés :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui permet d'énoncer les principes et objectifs du projet communal
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui préciseront les actions à mener sur les secteurs à enjeux
  - Le Règlement qui définit de manière littérale et graphique (plan de zonage) les affectations générales du sol et les règles des droits à construire
- Durant les prochaines étapes, la concertation se poursuivra avec l'organisation de réunions publiques et l'affichage de panneaux de communication en Mairie.

### > Les étapes de l'élaboration du PLU





## Lettre d'information Monts Zoom de 2016

### LIBRE EXPRESSION

Communiqué de la liste « Monts, avec vous ! »

Lors du conseil municipal du 3 juillet dernier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), visant à introduire une démarche de projet communal dans le processus d'élaboration de notre Plan Local d'Urbanisme (PLU), fut présenté.

Afin de définir les orientations stratégiques d'urbanisme et d'aménagement, tout en garantissant un développement de notre commune compatible avec la préservation du cadre de vie et de l'environnement, nous avons nous-mêmes engagé le processus de révision du PLU de Monts. Le 26 janvier 2012, s'en est suivi une présentation le 26 juillet 2012, la mise en place d'une démarche participative avec 3 ateliers ouverts à la population et animés par le responsable du projet, Mme Douyrenon du cabinet CGC - Formes urbaines et Habitat, Environnement et Energies, Economie et Mobilités.

Ce travail de préparation fut complété d'une part,

par 15 réunions de travail, notamment avec la Direction départementale des Territoires d'Indre-et-Loire et le cabinet CGC et d'autre part, le 13 mai 2013, par la rédaction du PADD. Ce document de travail, étant appelé à être présenté par la suite en réunions publiques et en conseil municipal, des panneaux informatifs furent installés en mairie fin 2013 et début 2014.

Pour l'essentiel, il s'agissait de revoir les zones à urbaniser au regard de la distribution en eau potable et des réseaux d'assainissement, d'ouvrir le territoire communal à des conceptions architecturales contemporaines, de consolider en lien avec la CCVI le potentiel économique local, de développer de nouvelles voies de déplacement (pour piétons, vélos, voitures), etc.

À l'évidence, et au terme de reports successifs, il aura fallu à l'actuelle équipe municipale deux bonnes années pour que le travail engagé soit repris et revienne sur la table du conseil

municipal. Les deux réunions publiques et la réunion des personnes publiques associées se sont enfin tenues et c'est tant mieux. Cela étant, sur beaucoup de points, les réponses demeurent bien vagues et quand l'un d'entre nous pose une question précise : « Qu'en est-il du projet de la future médiathèque prévu dans le précédent mandat municipal ? Et où comptez-vous l'implanter ? », la réponse de Mme le maire fut étonnamment élogieuse et dénuée de tout respect démocratique : « J'ai mon idée là-dessus, mais je ne vous dirai rien ! ». Cette réponse qui nous a été adressée, est-elle vraiment le signe d'une politique, efficace et transparente, pour l'avenir de notre commune ?

Les conseillers municipaux :  
 Jacques Durand, Bénédicte Beyens, Frédéric Quillet, Béatrice Odink, Christophe Lugnot.

### URBANISME

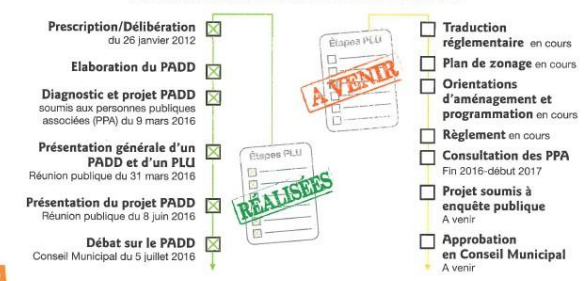
## La révision du Plan Local d'Urbanisme de Monts

Le plan Local d'urbanisme est un outil majeur de la planification territoriale qui doit régulièrement s'adapter aux nouveaux enjeux territoriaux et à l'évolution du cadre législatif.

Prescrite le 26 janvier 2012, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été reprise en mai 2014 par la nouvelle municipalité. Procédure longue et complexe, elle est marquée par des temps forts comme le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable au sein de l'organe délibérant. En avril 2014, la procédure était antée à l'écriture du PADD (Projet d'Aménagement et Développement Durable).

La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié en profondeur le cadre juridique du PLU. Celui-ci est de plus soumis à de nombreux documents supra-communaux tels le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le programme Local d'Habitat (PLU) illustrant une stratégie de territoire élargie, les lois Grenelle I et II... C'est dans ce contexte que la nouvelle municipalité a dû reprendre l'écriture du PADD en cours afin qu'elle traduise son projet pour la décennie à venir mais également pour le mettre en conformité avec les politiques du territoire, les politiques nationales et les stratégies de territoire.

#### CALENDRIER DE LA RÉVISION DU PLU DE MONTS



### URBANISME

Soucieuse de préserver l'identité de « Ville Parc » et le dynamisme de sa commune, la municipalité a choisi d'organiser la valorisation de son territoire :

#### 5 ORIENTATIONS VALIDÉES par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Habitat - Équilibre social - Aménagement de l'espace - Equipement et service**
- AXE 1 Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre-ville**
  - Favoriser la diversité et la mixité de l'habitat
  - Construire environ 490 logements neufs en 10 ans pour atteindre 8500 habitants
  - Promouvoir une gestion durable du territoire
  - Satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services
- Economie - Agriculture - Vie locale**
- AXE 2 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
- Circulation - Déplacements**
- AXE 3 Améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune**
  - Réduire les risques et nuisances sur les principaux axes
  - Renforcer l'intermodalité entre transport en commun et individuel
  - Renforcer les déplacements doux
- Environnement**
- AXE 4 Restaurer et préserver les continuités écologiques et les paysages**
  - Trames vertes et bleues
  - Identité Indroise
- Tourisme - Cadre de Vie - Développement durable**
- AXE 5 Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le 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



Préserver les continuités écologiques et les paysages\*

Des panneaux d'information sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont à la disposition des habitants dans le hall d'accueil de la mairie.

Stéphane LE TENNIER, adjoint au maire chargé de l'urbanisme

## Info municipale de mai / juin 2016 et de novembre / décembre 2018

### AGENDA MUNICIPAL

>> **Conseils Municipaux**  
 Jeudi 19 mai et Jeudi 23 juin à 20h30 en mairie.

>>> **Révision du Plan Local d'Urbanisme**  
 Réunion publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme le mercredi 8 juin 2016 à 20h, espace Jean Cocteau.

>> **Restaurant scolaire**  
 Les inscriptions sont à effectuer par courrier envoyé ou déposé au restaurant scolaire de Beaumer du 15 mai au 15 juin, au plus tard.  
 Contact : 02 47 34 00 12 / restoscolairemonts@orange.fr.

>> **Don du sang**  
 L'EFS (l'Établissement Français du Sang) accueille les montois pour une collecte de sang le lundi 20 juin de 14h30 à 19h, espace Jean Cocteau. 130 dons de sang sont nécessaires chaque jour pour répondre aux besoins des malades en Indre-et-Loire.

>> **Syndicat Intercommunal de Transport Scolaire - Rentrée 2016/2017.**  
 Les pré-inscriptions au transport scolaire se feront en ligne sur le site du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire (www.departementtouraine.fr) jusqu'au 13 juillet.

- Pour les renouvellements, les familles recevront un courrier ou un mail du Conseil Départemental avec leur identifiant.
- Pour les 1<sup>ères</sup> demandes, il faut aller sur le site du Conseil Départemental « Transports et Routes » et cliquer sur « nouvelle demande ».
- Passé la date du 13 juillet 2016, les inscriptions seront acceptées dans le circuit demandé, seulement en fonction des places disponibles dans le circuit. Sinon votre enfant sera affecté dans le circuit non saturé le plus proche.

**Renseignements :** SITS au 02 47 34 11 52 / sits@monts.fr.

### AGENDA MUNICIPAL

## Réunion publique

le 20 novembre à 20h30, espace Jean Cocteau.

## Plan Local d'Urbanisme

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme est reparti avec la présentation de la mise à jour du Plan d'Aménagement et de Développement Durable en Conseil Municipal.

Le planning prévoit l'arrêt du projet en janvier. Une **réunion publique** aura lieu :  
**le 17 décembre à 20h,**  
 espace Jean Cocteau.

Ensuite s'étalera la période des consultations et de l'enquête publique, qui nous amènera à sa sortie officielle en septembre 2019.

## Conseil municipal

Mardi 18 décembre à 20h30, salle du Conseil Municipal en mairie.



**URBANISME**

◆ **Clôtures - Travaux façades**

Vous décidez d'installer ou de modifier une clôture, un portail, de changer l'aspect d'une façade, de votre toiture, ou d'aménager sur votre terrain une annexe, alors vous modifiez l'aspect extérieur de votre habitat. Sachez qu'avant de commencer, vous devez déposer au service urbanisme de la Mairie, une déclaration préalable de travaux ([www.monts.fr/urbanisme](http://www.monts.fr/urbanisme)). Cette demande sera examinée par la commission urbanisme qui se prononcera au regard de la réglementation du PLU (Plan Local d'Urbanisme).

- Ne pas faire de demande, c'est vous exposer au risque de réaliser des travaux jugés non conformes, et donc d'être mis en demeure par la Mairie de procéder à la mise en conformité. Le coût de vos travaux serait au final plus important ! Pour information le non-respect des règles d'urbanisme constitue un délit qui est passible de poursuites civiles et pénales avec l'obligation de mise en conformité.

- Faire une demande auprès du service urbanisme ([urbanisme@monts.fr](mailto:urbanisme@monts.fr) - 02 47 34 11 85), c'est la garantie que vos travaux seront conformes au PLU.

◆ **Révision PLU**

Le nouveau PLU comportera un nouveau règlement, qui sera effectif fin 2019.

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU et pour permettre à la population de consulter le dossier, 5 permanences se tiendront en mairie de 14h à 17h30 : **les mardis 29 janvier, 5 février, 12 février, 19 février et 26 février.**

### Les trois réunions publiques

La commune de Monts a organisé trois réunions publiques aux différentes étapes de la procédure. Le public a été informé de la tenue de ces réunions notamment par voie d'article dans le bulletin municipal ou sur le site internet de la commune par exemple.

La première réunion publique s'est tenue le 31 mars 2016, à 18h30. *Environ 80 personnes étaient présentes.*

Cette réunion a eu pour objet de présenter le contexte et les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme, les étapes de la mission et le contenu du Plan Local d'Urbanisme, le cadre réglementaire de la révision, les étapes de la concertation et la synthèse du diagnostic et des enjeux.

Lors de la réunion, la population s'est exprimée notamment sur les points suivants :

- L'objectif d'accueil de la population nouvelle ;
- Les règles pour encadrer la densification ainsi que les règles dans les futurs lotissements ;
- La constructibilité des terrains ;
- La pérennité du CEA ;
- Les possibilités de la population pour exposer des problèmes d'intérêt particulier.

La deuxième réunion publique s'est tenue le 08 juin 2016, à 20h30. *Environ 70 personnes étaient présentes*

Cette réunion a eu pour objet de présenter le contexte et la concertation pour la révision du Plan Local d'Urbanisme et les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'articulent en 5 axes.

Lors de la réunion, la population s'est exprimée sur les points suivants :

- Le développement de la population ;
- Les possibilités de la population pour poser des questions ;
- La prise en compte de l'Agenda 21 au sein du Plan Local d'Urbanisme ;
- La centralité de la commune ;
- La manière de concilier densification avec préservation du cadre de vie et de l'identité rurale de la commune ;
- Des précisions sur le Commissaire Enquêteur.



La troisième réunion publique s'est tenue le 17 décembre 2018, à 20h00. *Environ 100 personnes étaient présentes.*

Cette réunion a eu pour objet de rappeler la procédure pour la révision du Plan Local d'Urbanisme et de présenter le projet de Plan Local d'Urbanisme à travers le scénario démographique retenu ainsi que les choix ayant été retenus par la commune et leurs principales traductions réglementaires (règlement écrit, règlement graphique, OAP). La présentation s'est clôturée par le rappel des différentes modalités de concertation mises en place par la commune.

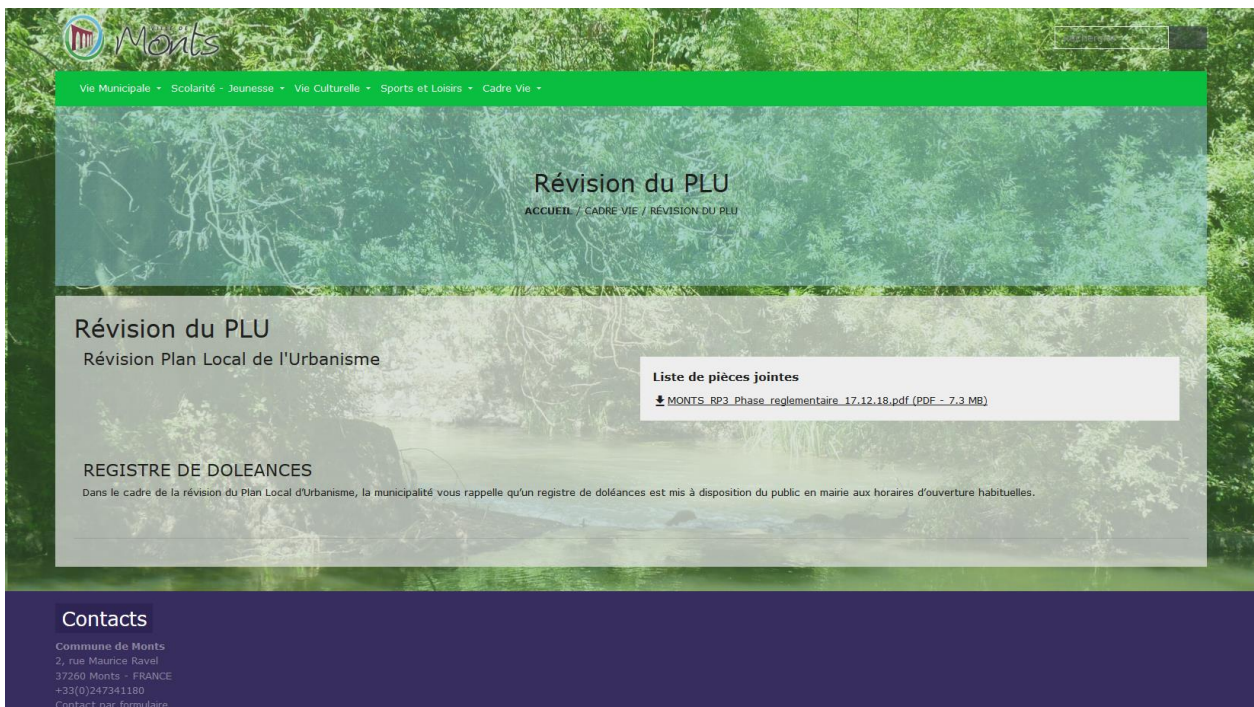
Lors de la réunion, la population s'est exprimée sur les points suivants :

- Des précisions sur l'enquête publique ;
- Des informations sur le projet de contournement routier prévu sur la commune ;
- L'accueil de nouveaux commerces ;
- Des précisions sur les remarques effectuées par les personnes publiques associées sur le projet de Plan Local d'Urbanisme ;
- La gestion des eaux pluviales ;
- L'inconstructibilité sur les espaces de « poumon vert ».

### La communication sur le site internet de la commune

Des publications relatives au Plan Local d'Urbanisme ont régulièrement été mises en ligne sur le site de la commune. Celles-ci visaient à informer la population sur les différentes modalités de concertation mises en œuvre par la commune et sur l'avancement du projet.

*Extrait du site de la commune de Monts avec la mise à disposition du support de la troisième réunion publique*



**Monts**

Vie Municipale - Scolarité - Jeunesse - Vie Culturelle - Sports et Loisirs - Cadre Vie

## Révision du PLU

ACCUEIL / CADRE VIE / RÉVISION DU PLU

### Révision du PLU

Révision Plan Local de l'Urbanisme

**Liste de pièces jointes**

↓ MONTS\_BP3\_Phase\_reglementaire\_17.12.18.pdf (PDF - 7.3 MB)

**REGISTRE DE DOLEANCES**

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, la municipalité vous rappelle qu'un registre de doléances est mis à disposition du public en mairie aux horaires d'ouverture habituelles.

**Contacts**

Commune de Monts  
2, rue Maurice Revel  
37260 Monts - FRANCE  
+33(0)247341180  
Contact par formulaire

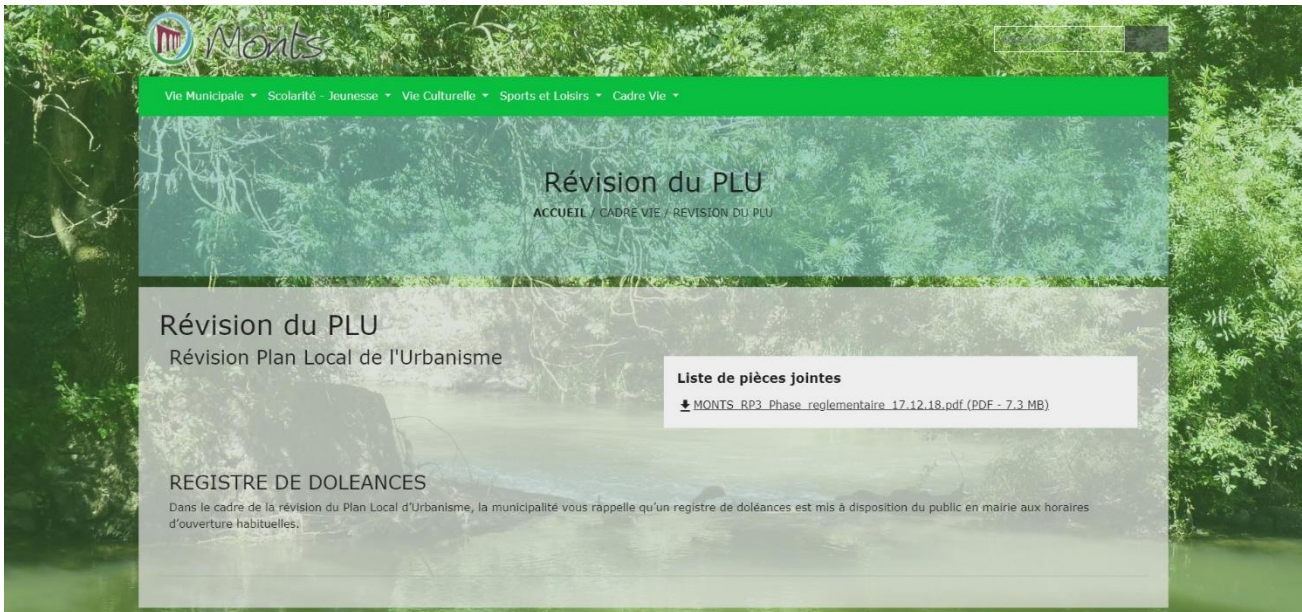


## La mise à disposition d'un registre consultable en mairie

Le registre de concertation a été mis à disposition du public et a permis de recueillir, à travers observations et courriers, 82 demandes. Toutes les remarques ont été étudiées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et la prise en compte des demandes a été réalisée en fonction de la cohérence du projet, des réglementations et normes supérieures (lois, documents-supra-communaux) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil municipal.



*Extrait du site de la commune de Monts concernant le registre des doléances*



## La tenue de permanences en mairie

La commune a tenue cinq permanences en mairie durant les mois de janvier et février. Le public a été informé de la date de ces permanences par le bulletin municipal de janvier / février 2019. Les permanences ont permis à la commune d'accueillir 30 personnes :

- Lors de la première permanence, le 29 janvier 2019, la commune a accueilli 7 personnes ;
- Lors de la deuxième permanence, le 5 février 2019, la commune a accueilli 9 personnes ;
- Lors de la troisième permanence, le 12 février 2019, la commune a accueilli 1 personne ;
- Lors de la quatrième permanence, le 19 février 2019, la commune a accueilli 7 personnes ;
- Lors de la cinquième permanence, le 26 février 2019, la commune a accueilli 6 personnes.

Toutes les remarques, dont certaines étant déjà intégrées au registre de concertation, ont été étudiées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme et la prise en compte des demandes a été réalisée en fonction de la cohérence du projet, des réglementations et normes supérieures (lois, documents-supra-communaux) et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil municipal.

Une dernière permanence sera réalisée le lundi 13 mai pour permettre à la population de consulter le dossier de projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.

*Extraits du site de la commune de Monts concernant les permanences en mairie*

Monts Vie Municipale Scolarité - Jeunesse Vie Culturelle Sports et Loisirs Cadre Vie

**Actualités**

**Course Cycliste - Prix de la Ville de Monts - Recherche de bénévoles signaleurs.**  
Dimanche 16 juin à 14h

**Permanence Procédure de révision du PLU**  
Lundi 13 mai de 14h00 à 17h30

Accès directs

Scolarité Menu restaurant scolaire

Voir tout

Monts

Vie Municipale Scolarité - Jeunesse Vie Culturelle Sports et Loisirs Cadre Vie

**Permanence Procédure de révision du PLU**  
ACCUEIL / ACTUALITÉS / PERMANENCE PROCÉDURE DE RÉVISION DU PLU

02/05/2019

**Permanence Procédure de révision du PLU**

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU et pour permettre à la population de consulter le dossier, une permanence se tiendra en mairie le **lundi 13 mai de 14h00 à 17h30**.

**Les autres outils de concertation mis en place par la commune**

La commune a également organisé trois ateliers participatifs à destination des habitants lors de la phase diagnostic.

Le premier atelier participatif s'est tenu le 13 février 2013 de 19h30 à 21h30 avec pour thèmes l'habitat, les formes urbaines et les équipements. Une vingtaine de personnes étaient présentes.

Le deuxième atelier participatif s'est tenu le 20 février 2013 de 19h30 à 21h30 avec pour thèmes l'agriculture, l'environnement et le cadre de vie. Une vingtaine de personnes étaient présentes.

Le troisième et dernier atelier participatif s'est tenu le 6 mars 2013 de 19h30 à 21h30 avec pour thèmes le développement économique et les mobilités. Une vingtaine de personnes étaient présentes.



## BILAN DE LA CONCERTATION

L'ensemble des moyens de concertation annoncés dans la délibération prescrivant la révision du PLU ont été mis en œuvre.

Tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, et notamment aux phases importantes (diagnostic, Projet d'Aménagement et de Développement Durables et projet de PLU), la commune de Monts a offert à sa population des moyens de prendre connaissance des éléments du diagnostic et des orientations du projet de PLU ainsi que des pièces réglementaires et de l'avancée de la procédure. La commune a mis en place des moyens d'information diversifiés permettant d'informer le maximum de personnes (presse, panneaux d'exposition, publication internet, bulletin, etc.).

Ont également été fournis aux habitants qui le souhaitent des moyens de formuler des demandes, observations et / ou suggestions sur le projet (registre de concertation et courriers, réunions publiques, ateliers participatifs, etc.) La commune a étudié toutes les observations formulées. Ont été prises en compte les remarques qui venaient enrichir la réflexion, et les demandes qui étaient cohérentes avec le projet communal (tel que défini au PADD) et l'intérêt général.



**COMMUNE DE MONTS  
DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOSSIER D'APPROBATION**

**ANALYSE DES AVIS PPA**

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 21/05/2019	
Enquête publique du 23/09/2019 au 22/10/2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 17/12/2019	

## Identification du document

Élément	
Titre du document	Analyse des avis PPA Révision du PLU de Monts
Nom du fichier	Monts_AnalyseAvisPPA
Version	10/2019
Rédacteur	LLE
Vérificateur	MPR
Chef d'agence	SEC



# SOMMAIRE

---

<b>1. AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 L'AVIS DE L'ÉTAT .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2 L'AVIS DETAILLE DE L'ÉTAT .....</b>	<b>8</b>
<b>2. AVIS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT .....</b>	<b>19</b>
<b>3. AVIS DE LA CDPENAF .....</b>	<b>28</b>
<b>4. AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL .....</b>	<b>29</b>
<b>5. AVIS DU CONSEIL RÉGIONAL .....</b>	<b>30</b>
<b>6. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE .....</b>	<b>32</b>
<b>7. AVIS DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT .....</b>	<b>36</b>
<b>8. AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE .....</b>	<b>37</b>
<b>9. AVIS DU SEPANT .....</b>	<b>38</b>
<b>10. AVIS DU SDIS .....</b>	<b>42</b>
<b>11. AVIS DE LA COMMUNE DE MONTBAZON .....</b>	<b>43</b>
<b>12. AVIS DE LA COMMUNE DE VEIGNE .....</b>	<b>44</b>
<b>13. AVIS DE LA COMMUNE D'ARTANNES-SUR-INDRE .....</b>	<b>45</b>

La Conseil Municipal a arrêté le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts par délibération en date du 21 mai 2019.


La consultation des Personnes Publiques Associées s'est déroulée pendant 3 mois. Les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées sont intégrées au dossier qui est présenté pour l'approbation en Conseil Municipal.

La façon dont ces éléments sont probablement pris en compte est présentée dans ce document afin de faciliter la compréhension du projet. Ce document, à destination du commissaire enquêteur, n'a pas de valeur juridique et ne doit pas figurer dans le dossier d'enquête publique.

# 1. AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Avis émis en date du 30 août 2019

## 1.1 L'AVIS DE L'ÉTAT

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>La commune envisage d'atteindre une population d'environ 8900 habitants à l'horizon 2030, soit un accueil d'environ 1200 personnes par rapport à 2015, évolution démographique cohérente compte tenu à la fois de sa proximité périurbaine de la métropole tourangelle, et de la présence d'équipements structurants, tels que la gare TER très fréquentée, la présence du CEA ou la zone d'activités communautaire ISOPARC. Ce projet démographique induit un besoin d'environ 725 logements entre 2018 et 2030, soit un rythme de construction de 60 logements/an dans la même dynamique que la décennie passée.</p> <p>Pour réaliser ce projet d'habitat, 53 % se fera sur le potentiel de densification détecté et 47 % en extension de zones urbaines. Ce principe est cohérent avec les orientations du SCOT de l'agglomération tourangelle, de même que les densités envisagées de 17 logements/ha en renouvellement urbain et de 15 logements/ha pour en extension intégrant les hameaux.</p> <p>Toutefois, l'urbanisation affichée de la zone des Girardières classée 1 AU n'est pas souhaitable en l'état, sans phasage de l'urbanisation sur la totalité de ce foncier de 21 ha. Ce phasage priorisera logiquement la partie nord, en accroche des secteurs urbanisés « Les Granges » et « Les Hautes Varennes », tandis que la partie sud sera classée en 2AU pour prévoir l'avenir au rythme des besoins réels après avoir consommé toute la densification possible.</p>	<p>La commune de Monts confirme la nécessité d'instaurer un phasage de l'urbanisation au sein de la zone des Girardières.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le zonage est modifié pour conserver seulement environ 11,2 hectares au sein de la zone 1AU, sur la partie nord, en continuité de la zone urbanisée. Les hectares restants sont classés en zone 2AU, urbanisables à long terme. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone est modifiée en conséquence. Le Rapport de Présentation est modifié pour prendre en compte cette modification. Des règles concernant la zone 2AU sont créées dans le règlement écrit.</b></p> 

Par ailleurs, la réflexion d'urbanisation de ce secteur à travers l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) doit être complétée par la typologie de logements envisagée pour une vraie mixité sociale et résidentielle, par des principes d'insertion au bâti plus ancien, et par des principes de déplacements alternatifs à la voiture. Elle pourra intégrer la surface de 8500 m<sup>2</sup> en zone UB à l'est du gymnase des Haut de Varennes, qui n'a pas été comptée dans l'analyse du potentiel de densification.

Globalement, j'attire votre attention sur la richesse de l'outil OAP qui nécessite de les définir avec pertinence et cohérence avec les objectifs de la collectivité, permettant, entre autres, de répondre aux parcours résidentiels de vos concitoyens.

La révision du PLU est aussi l'occasion de pérenniser des dispositions réglementaires issues des projets de l'État, tels que la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique déclarée d'utilité publique en 2009, dont les éléments ont été transmis via le porter à la connaissance du 7 mars 2014, ou plus récemment la mise à 2X3 voies de l'autoroute A10. Or, force est de constater que ces dispositions ne sont reprises que partiellement, ce qui fragilise le futur PLU. Par conséquent, il sera nécessaire de compléter le règlement écrit du PLU à l'aide des éléments joints en annexes 1 et 3.

⇒ **Proposition : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone des Girardières est modifiée pour approfondir les principes d'aménagement (typologie des logements, accès et déplacements, etc.).**

Concernant la parcelle de 8700 m<sup>2</sup> à l'est du gymnase des Hautes Varennes, cette dernière n'apparaît pas dans l'analyse du potentiel de densification dans la mesure où la commune de Monts envisage de réaliser la construction d'une nouvelle école dans les années à venir (*Cf. étude en cours de l'ADAC sur l'école Daumain*).

⇒ **Proposition : le Rapport de Présentation et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Girardières sont complétés pour mentionner ce projet.**



⇒ **Proposition : le règlement écrit est complété pour mentionner ce projet.**

<p>Ensuite, en cohérence avec l'avis de la MRAE Centre Val de Loire du 16/12/2016, l'évaluation environnementale doit comporter les justifications nécessaires pour démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE Loire-Bretagne (mesure 7C-5) et définir clairement l'impact sur la ressource en eau potable d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Or, le projet de PLU ne démontre pas cette compatibilité et n'apporte aucune justification en termes d'impact sur la ressource en eau potable à l'horizon 2030.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : l'évaluation environnementale est complétée en ce sens.</b></p>
<p>Sur le sujet des risques inondations, il conviendra de joindre le zonage du PPRI de l'Indre dont les aléas ont été redéfinis en 2005, et d'intégrer les indicateurs de prise en compte de ce risque dans le PLU.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le dossier de PLU est complété avec ces éléments.</b></p>
<p>Enfin, je vous rappelle que depuis le 1er janvier 2016, toutes les collectivités en charge d'un document d'urbanisme doivent le numériser selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le publier sur le site du Géoportail (art L.133-1 code de l'urbanisme).</p>	<p>⇒ <b>Le PLU sera numérisé conformément au standard du CNIG.</b></p>
<p>En conclusion, au regard des remarques exposées, j'émet un <b>avis favorable mais réservé, compte tenu de la nécessité</b> d'apporter à votre projet les modifications nécessaires, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLU, pour y intégrer les points évoqués ci-dessus et détaillés dans les annexes ci-jointes.</p>	<p>La commune prend bonne note de cet avis favorable sous réserve d'apporter les modifications nécessaires au document.</p>


## 1.2 L'AVIS DETAILLE DE L'ÉTAT

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p><b>1-1 – Droit de préemption</b></p> <p>L'approbation d'un PLU permet à la commune d'instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées par ce plan, en dehors de celles situées à l'intérieur de la Zone d'Aménagement Différée.</p> <p>L'institution du droit de préemption urbain nécessite une délibération spécifique qui pourra, toutefois, intervenir au cours de la même séance que celle où sera approuvé le PLU.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>
<p><b>1-2 – Les annexes</b></p> <p><u>1-2-1 Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)</u></p> <p>Le plan des SUP doit être complété par l'ASI du forage F3 "Les Varennes de Vontes", exploité par le CEA. La nouvelle liste des SUP est jointe au présent avis. Les tables SIG ainsi que le plan des SUP feront l'objet d'un envoi numérique suite à cet avis.</p> <p>Depuis la mise en service de la LGV, cette dernière fait l'objet d'une SUP T1, inscrite sur la liste et les plans annexés au PLU arrêté. Il convient d'ajouter que cette SUP implique une réglementation, voire une interdiction des constructions dans son emprise et impose notamment que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ l'écoulement des eaux pluviales ne soit pas modifié. Il ne sera toléré aucun déversement ou infiltration d'eaux de toute nature sur le domaine ferroviaire</li> <li>➤ une distance soit à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés</li> </ul> <p>Les différents effets de cette SUP T1 sont décrits dans la notice ci-jointe (cf Note de projets tiers – Opérations de construction aux abords du réseau ferré national).</p>	<p>⇒ <b>Proposition : les annexes sont complétées avec ces éléments.</b></p>
<p><b>1-3 – Le règlement</b></p> <p>Une erreur de délimitation du territoire communal affecte le secteur de VAUXIBAULT, à l'est de la commune, qui a pour effet d'empiéter sur la commune de MONTBAZON. Cette inexactitude risque de fragiliser le PLU, ce dernier n'étant pas censé réglementer le territoire communal voisin.</p> <p>→ <b>Par conséquent, le règlement graphique doit être modifié.</b></p>	<p>Le cadastre vient de corriger cette erreur matérielle.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement graphique est modifié en conséquence.</b></p>
<p>En outre, le territoire communal est impacté par des projets de l'État dont l'utilité publique a déjà été actée, notamment la Ligne à Grande Vitesse Sud Europe Atlantique (cf décret ministériel du 10/06/2009) et la mise à 2X3 voies de l'autoroute A10 (cf arrêté inter-préfectoral du 24/07/2018).</p> <p>→ <b>Il convient donc de compléter le règlement avec les éléments suivants :</b></p>	



<p><b>1-3-1 Compatibilité avec la LGV SEA :</b></p> <p>➤ <u>Règlement graphique :</u> Compte tenu de la mise en service de la ligne depuis juillet 2017, le PLU n'a plus à inscrire un emplacement réservé sur le plan de zonage. Toutefois, il est nécessaire d'y représenter l'emprise foncière de la LGV SEA à l'aide des plans ci-joints en lien avec le concessionnaire LISEA dont les coordonnées apparaissent ci-dessous :</p> <p><i>Anne-Florence CHAILLOU (anne-florence.chaillou@lisea.fr)</i> <i>LISEA - Direction Développement Durable - Mission Foncier</i> <i>LISEA SAS</i> <i>61-64 Quai de Paludate</i> <i>CS 21951</i> <i>33088 BORDEAUX Cedex</i></p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement graphique est complété pour représenter l'emprise foncière de la LGV SEA.</b></p>
<p>➤ <u>Règlement écrit :</u> En outre, les dispositions réglementaires issues de la mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la DUP (déclaration d'utilité publique) du projet, ne sont reprises que partiellement. Par conséquent, il est nécessaire de compléter le règlement du PLU à l'aide des éléments ci-dessous :</p> <p><b>Article 4 du règlement des zones A et N :</b> Cet article concerne les dispositions relatives aux réseaux divers. Le règlement de ces zones ne peut pas imposer l'enfouissement des branchements dans l'emprise de la LGV SEA, en raison notamment de la présence de caténaires en aérien. ➔ Par conséquent, il est nécessaire d'inscrire une exception en ce sens.</p> <p><b>Article 6 du règlement des zones A et N :</b> Cet article concerne les règles de recul des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques. Il convient d'ajouter : ➔ « Par rapport aux limites des emprises du domaine ferroviaire de la LGV SEA, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.</p> <p><b>Article 11 du règlement des zones A et N :</b> Les clôtures défensives de la LGV doivent avoir une hauteur d'au moins 2 m, ce qui n'est pas compatible avec la hauteur des clôtures inscrite dans le règlement, soit 1,80 m. Il convient donc d'englober la LGV dans l'exception du paragraphe « 11.8 Clôtures ».</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est complété avec ces éléments.</b></p>
<p><b>1-3-2 Compatibilité avec la mise à 2X3 voies de l'A10 :</b></p> <p>➤ <u>Règlement graphique :</u> L'erreur de délimitation du territoire communal dans le secteur de VAUXIBAULT affecte également l'emplacement réservé (ER) n°16 dédié au projet de mise à 2X3 voies de l'A10, puisque une partie de l'ER se trouve sur la commune voisine de MONTBAZON. Par conséquent, la surface de l'ER n°16 risque aussi d'être erronée. ➔ <b>Il convient donc de rectifier le trait des limites communales ainsi que la forme de l'ER n°16 et sa surface, en lien avec le concessionnaire (VINCI-COFIROUTE) :</b> <i>Emeric HENRY - Chargé de mission foncier (emeric.henry@vinci-autoroutes.com)</i> <i>Direction de la Maitrise d'Ouvrage</i> <i>« Les Touches » - BP 10331 – 37173 CHAMBRAY-LES-TOURS</i></p>	<p>Le cadastre vient de corriger cette erreur matérielle.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement graphique est modifié en conséquence.</b></p>

<p>➤ <b>Règlement écrit:</b> Les dispositions inscrites dans le règlement des zones A et N correspondent globalement à celles issues de la mise en compatibilité (MECDU) de la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de mise à 2X3 voies. Cependant, le règlement écrit et les documents graphiques pourraient rappeler l'interdiction d'accès grévant les propriétés limitrophes de l'autoroute, au titre des servitudes d'utilité publique, en application de l'article L122-2 du code de la voirie routière et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est complété en ce sens.</b></p>
<p><u>1-3-3 L'autoroute A85 :</u></p> <p>➤ <b>Règlement graphique :</b> Le plan de zonage comporte l'emplacement réservé n°14 pour « l'aménagement d'une voie autoroutière ». Cette voie est une partie du tronçon Druye/Saint Aignan, en service depuis décembre 2007. Le domaine public autoroutier concédé a été depuis défini. → <b>Ainsi, il convient de retirer l'ER n°14 et de tracer l'A85 en lien avec le concessionnaire (VINCI-COFIROUTE, voir coordonnées à la page précédente).</b></p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement graphique est modifié pour retirer l'ER14 et tracer l'A85.</b></p>
<p><b>1-4 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</b></p> <p>De façon générale, les OAP proposées sont à compléter. En effet, elles doivent permettre de garantir l'expression de la maîtrise du projet communal sur les secteurs concernés. Ainsi, ces OAP pourront introduire la typologie de logements envisagée (individuel, collectif, intermédiaire, T1, T2, ...), les principes d'insertion par rapport au bâti plus ancien (notamment les secteurs des « Granges » ou des « Hauts de Varennes » pour la zone des Girardières), les principes de déplacements alternatifs à la voiture, et les espaces ou équipements publics.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées pour approfondir les principes d'aménagement (typologie des logements, accès et déplacements, etc.).</b></p>
<p><b>1-5 – Nécessité de justifier afin de garantir la cohérence entre le projet de territoire et sa traduction réglementaire</b></p> <p>Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 a permis de faire évoluer le contexte réglementaire des plans locaux d'urbanisme, puisqu'il a réorganisé, modernisé le contenu de leur règlement, et a réaffirmé le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doivent répondre les PLU. Ces objectifs sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,</li> <li>• la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,</li> <li>• la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.</li> </ul> <p>Le rapport de présentation et le PADD qui constituent le projet territorial de la collectivité et sa justification ne sont pas opposables aux tiers. Cependant, ces pièces contribuent à la clarté et au sens du projet de planification de la collectivité. Elles doivent permettre aux collectivités de s'interroger sur la nécessité des règles d'urbanisme qu'elles souhaitent définir dans leur PLU et aux citoyens de comprendre le sens des dispositions qui peuvent leur être opposées dans le cadre de la délivrance d'une autorisation du droit des sols.</p> <p>En cas de contentieux relatif au contenu du plan local d'urbanisme, ou à l'occasion d'un contentieux portant sur la délivrance d'une autorisation du droit des sols, le juge administratif pourra aussi être amené à chercher le sens ou la justification d'une règle opposable dans ces pièces. C'est pourquoi, il est nécessaire de justifier davantage les règles au regard du projet et de veiller à la cohérence entre les différentes pièces du PLU.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>

<p><u>1-5-1 Besoin en logements</u></p> <p>Le projet démographique induit un besoin d'environ 725 logements entre 2018 et 2030, soit un rythme de construction de 60 logements/an (contre 53 logements/an construits entre 2007 et 2017). Il est à signaler que l'analyse du potentiel de densification présente une incohérence car elle ne tient pas compte d'un secteur d'environ 8700 m<sup>2</sup> en zone UB, à l'est du gymnase des Hauts de Varennes, au nord de la zone IAU des Girardières. A ce stade, soit l'analyse du potentiel de densification n'est pas aboutie et par conséquent, elle doit être complétée et elle devrait impliquer une réduction de la zone d'extension des Girardières. Soit les justifications sont incomplètes car elles ne contiennent pas la description d'un projet envisagé sur ce secteur.</p> <p>→ Dans tous les cas, le rapport de présentation sera à compléter selon l'un ou l'autre des cas ainsi que le zonage, le cas échéant.</p>	<p>Cette parcelle n'apparaît pas dans l'analyse du potentiel de densification dans la mesure où la commune de Monts envisage de réaliser la construction d'une nouvelle école dans les années à venir (Cf. étude en cours de l'ADAC sur l'école Daumain).</p> <p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur des Girardières sont complétés pour mentionner ce projet.</b></p> 
<p><u>1-5-2 Rapport de présentation/PADD/Règlement : Projet économique :</u></p> <p>Le diagnostic territorial recense les zones d'activités présentes sur le territoire (cf p 106 à 108 pièce 1.1). A ce titre, on peut constater que le schéma de la zone d'activité de la Bouchardière (cf p 107 pièce 1.1) au nord du territoire, affiche une zone d'extension "en cours" à l'ouest de la zone. Celle-ci est également notée sur le schéma du PADD (cf p 15), mais n'est pas inscrite au plan de zonage.</p> <p>Par ailleurs, les besoins en matière de surfaces dédiées à l'activité économique ne sont pas fournis et les justifications, inexistantes. On aurait pu trouver au minimum, les surfaces disponibles restantes dans ces zones d'activité à l'échelle communale mais aussi inter-communale, pour justifier le maintien des zones d'urbanisation future dédiées à l'économie.</p> <p>→ Par conséquent, il est nécessaire de compléter les justifications et de rendre cohérent ces différentes pièces du PLU (rapport de présentation et règlement).</p>	<p>Le PADD identifie des <u>espaces préférentiels</u> d'extension urbaine. A ce titre, la commune a fait le choix de ne pas développer la zone de la Bouchardière pendant la durée de vie du présent Plan Local d'Urbanisme mais de se concentrer sur la zone d'activités de la Pinsonnière, située à proximité immédiate de la gare.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété pour fournir davantage d'informations concernant l'activité économique.</b></p>

<p><b>1-6 – Alimentation en eau potable</b></p> <p>L'estimation du besoin en eau potable ne prend pas en compte la population à l'horizon 2030 (soit 8900 habitants et non pas 7900 qui est la population actuelle), n'indique pas le prélèvement projeté, et ne fait pas état du besoin en eau actuel et futur des entreprises installées sur le territoire. A noter que les annexes sanitaires font bien mention d'un volume d'eau produit de 390 970 m<sup>3</sup> pour une consommation de 336 034 m<sup>3</sup> pour l'année 2010.</p> <p>→ Par conséquent, l'estimation de la consommation en eau potable est à mettre à jour et celle du besoin futur en eau potable est à compléter.</p>	<p>⇒ Proposition : l'évaluation environnementale et la notice sanitaire sont complétées pour prendre en compte ces éléments.</p>
<p>Ce besoin n'étant pas défini, l'augmentation prévisible de prélèvement dans la nappe du Cénomaniens des forages de MONTS ne l'est pas non plus. En outre, il est précisé en bas de la page 81 de la pièce 1.3 que "les incidences négatives du PLU seront donc faibles à nulles, dans la mesure où un engagement en matière de diminution du prélèvement dans la nappe du Cénomaniens est pris" ... Mais ce document ne précise pas quel est la nature de cet engagement. Dans ces conditions, le PLU ne décrit pas comment respecter les objectifs de diminution de prélèvements dans la nappe du Cénomaniens. D'ailleurs la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE (cf p 55 à 57 de la pièce 1.3) n'est pas démontrée, notamment au regard de la mesure 7C-5 du SDAGE. C'était pourtant un des points que l'évaluation environnementale devait éclairer selon la MRAE (cf avis du 16/12/2016).</p> <p>→ Par conséquent, l'estimation des besoins en termes d'alimentation en eau potable est à compléter ainsi que la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SDAGE (notamment avec la mesure 7C-5).</p>	<p>⇒ Proposition : l'évaluation environnementale est complétée en ce sens.</p>
<p>Par ailleurs, l'évaluation environnementale fait état d'une ressource suffisante (cf p 47 et 80 pièce 1.3), en se basant sur la capacité maximale de 4000 m<sup>3</sup>/jour des 2 forages du Servolet et du Bois Joli (respectivement, 1600 m<sup>3</sup>/j dans le Turonien et 2400 m<sup>3</sup>/j dans le Cénomaniens, cf arrêtés préfectoraux du 04/12/2002). Toutefois, ces capacités de production annoncées ne tiennent pas compte de l'arrêté préfectoral de DUP du 02/07/2007 portant modification de l'arrêté du 04/12/2002, relatif au captage du « Servolet » et qui a notamment réduit les volumes pouvant être pompés à 70 m<sup>3</sup>/h et 1 400m<sup>3</sup>/j.</p> <p>→ L'évaluation environnementale est donc à compléter avec les éléments ci-dessus.</p>	<p>⇒ Proposition : l'évaluation environnementale est complétée en ce sens.</p>
<p><b>1-7 – Prise en compte des risques et nuisances</b></p> <p><u>1-7-1 Prise en compte des risques de mouvement de terrain</u></p> <p>La commune est concernée par le risque mouvement de terrain dû à la présence :</p> <p>→ de coteaux sous-cavés ;</p> <p>→ et de terrains argileux (aléa fort à faible).</p> <p>➤ <b>Prise en compte des cavités souterraines et des coteaux instables</b></p> <p>Dans le document « Diagnostic territorial et état initial de l'environnement », le risque lié au retrait-gonflement des argiles et le risque sismique sont cités ( page 17, paragraphe 1.1.2 - La géologie et la pédologie, les risques liés à la nature des sols et sous-sols ). En revanche, il n'est fait aucune mention du risque de mouvement de terrain lié aux coteaux sous-cavés dans le diagnostic territorial et état initial de l'environnement alors que la commune dispose d'éléments de connaissance du risque (cf études citées dans la pièce 5.9 en annexe du PLU).</p> <p>→ Il est donc nécessaire que ce risque soit mentionné dans l'état initial de l'environnement (cf Pièce 1.1) et qu'une carte permette d'identifier les secteurs concernés par le risque. Un renvoi sur le document annexé (cf Pièce 5.9) pourrait également être utile.</p>	<p>⇒ Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens (pièce 1.1).</p>

<p>Dans les zones UA et UB du PLU, pour les secteurs concernés par le risque d'éboulements de blocs rocheux, il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque.</p> <p>→ <b>Le rapport de présentation, voire le règlement, pourront faire mention de cette possibilité, ce qui devrait participer à la bonne information des pétitionnaires.</b></p>	<p>⇒ Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens.</p>
<p>➤ <b>Prise en compte du risque sismique</b></p> <p>Ce risque est pris en compte, le règlement écrit (pièce 4.2) indique page 14 que la commune est classée en aléa faible (niveau de sismicité 2), et que les bâtiments (classés en catégories III et IV) sont concernés par les règles de construction parasismique de l'arrêté du 22 octobre 2010.</p> <p>Cependant, il conviendrait de compléter ce paragraphe en indiquant qu'un arrêté du 15 septembre 2014 modifiant l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » paru au Journal Officiel du 23 septembre 2014 est applicable depuis le 24 septembre 2014.</p> <p>Par ailleurs, la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments aurait pu être jointe en annexe. Ce document est téléchargeable sur le site du BRGM à l'adresse suivante : <a href="http://www.planseisme.fr/IMG/pdf/plaquette_meddtl_dgaln_reglementation_parasismique_v2.pdf">http://www.planseisme.fr/IMG/pdf/plaquette_meddtl_dgaln_reglementation_parasismique_v2.pdf</a></p>	<p>⇒ Proposition : le règlement écrit et les annexes sont complétés en ce sens.</p>
<p><u>1-7-2 Prise en compte du risque inondation</u></p> <p>Le risque d'inondation est présenté dans le rapport de présentation (cf p22 de la pièce 1.1), les crues majeures sont mentionnées.</p> <p>→ Pour favoriser la connaissance et l'appropriation du risque, il est important d'actualiser la liste des arrêtés de catastrophes naturelles figurant dans le rapport de présentation. En effet, cette liste s'arrête en 2008 et n'intègre pas les différents arrêtés émis depuis, dont celui relatif à la crue de mai-juin 2016. Dans le même esprit, il s'agira également de compléter cette présentation en faisant figurer toutes les crues mentionnées dans l'évaluation environnementale (cf p36 de la Pièce 1.3) et d'ajouter une carte identifiant la zone inondable.</p>	<p>⇒ Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens.</p>



<p>Par ailleurs, les niveaux d'aléa mentionnés doivent être corrigés, ils ne correspondent pas aux aléas définis pour le PPRi de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral du 28/04/2005.</p> <p>→ <b>Il convient donc d'intégrer les niveaux définis ci-dessous :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>aléa faible</i> : → hauteur d'eau <math>h &gt; 1\text{m}</math> <b>avec</b> vitesse faible (zone de stockage)             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>ou</b> zone située entre 2 bras de l'Indre, isolée en cas de crue, susceptible d'être submergée ou érodée par une crue exceptionnelle</li> </ul> </li> <li>➤ <i>aléa fort</i> : → <math>h &gt; 1\text{m}</math> <b>avec</b> vitesse faible <b>ou</b> moyenne             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>ou</b> <math>h &lt; 1\text{m}</math> <b>et</b> vitesse moyenne à forte (zone d'écoulement)</li> </ul> </li> <li>➤ <i>aléa Très fort</i> : → <math>h &gt; 1\text{m}</math> <b>avec</b> vitesse forte (zone de grand d'écoulement)             <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>ou</b> amont des ouvrages d'art</li> <li>→ <b>ou</b> zone de remous</li> <li>→ <b>ou</b> zone de confluence</li> <li>→ <b>ou</b> zone de dangers particuliers</li> </ul> </li> </ul> <p>→ Il convient de joindre en annexe, le zonage du PPRi, téléchargeable sur <a href="http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Informations-acquereurs-et-locataires">http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Risques-naturels-et-technologiques/Informations-acquereurs-et-locataires</a></p> <p>➤ <b>La compatibilité avec le PGRI de Loire Bretagne</b></p> <p>Le PGRI Loire Bretagne est très rapidement cité dans le rapport de présentation (cf page 22 Pièce 1.1), mais il n'en est fait aucune mention dans le l'évaluation environnementale (cf page 55 Pièce 1.3) et notamment dans la partie sur l'articulation avec les autres documents supra communaux, ni dans l'exposé et la justification des choix (cf Pièce 1.2).</p>	<p>Le zonage du PPRi est déjà présent au sein des annexes, dans la pièce 5.6 du PLU.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est ajusté en ce sens.</b></p> <p>⇒ <b>Proposition : l'évaluation environnementale est complétée concernant la compatibilité avec le PGRI de Loire Bretagne.</b></p>
<p><b>La pièce 1.1 devra être complétée avec les éléments suivants :</b></p> <p>→ La commission européenne a adopté en 2007 une directive relative à l'évaluation et à la gestion du risque d'inondation qui fixe une méthode progressive pour permettre aux territoires exposés aux risques d'inondation de réduire les risques et leurs conséquences. En application de la loi « Grenelle II » du 12 juillet 2010 transcrivant la directive européenne inondation de 2007, le bassin est retenu comme district hydrographique pour mettre en œuvre de la directive inondation.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens.</b></p>

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021, arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin le 23 novembre 2015, est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Il s'intéresse à l'ensemble des actions de réduction de vulnérabilité pour les biens et les personnes.

Les six objectifs généraux, déclinés en quarante-six dispositions du PGRI forment les mesures identifiées à l'échelle du bassin pour gérer les risques d'inondation et leurs modalités de suivi. Les dispositions qui s'appliqueront plus spécifiquement au document d'urbanisme sont :

PGRI 2016-2021	
Objectifs	Dispositions
1 : Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines	1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisées
	1-2 : Préservation des zones d'expansion des crues et des submersions marines
2 : Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	2-1 : Zones potentiellement dangereuses
	2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque inondation
	2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation
	2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des digues <i>ne concerne pas Monts</i>
3 : Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important
	3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru

Le PGRI est accessible sur le site de la DREAL Centre-Val de Loire, à l'adresse suivante : <http://www.centre.developpement-durable.gouv.fr/4eme-etape-elaboration-d-un-plan-de-gestion-du-a2007.html>

Il est nécessaire de rappeler également que l'étude de l'articulation du PLU avec les documents de portée supérieure est obligatoire (cf article R.104-8-1° du code de l'urbanisme) et doit figurer dans l'évaluation environnementale du PLU.

➔ **Il convient donc de compléter le PLU sur ce point. Le PPRI doit être compatible avec les dispositions du PGRI, et doit notamment comporter des indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation (disposition 2.2 exposée dans le tableau ci-dessus).**

**1-5-3 Nuisances sonores :**

La directive européenne est évoquée dans le rapport de présentation (cf pages 264 à 266 Pièce 1.1).

⇒ Proposition : l'évaluation environnementale est complétée en ce sens.

⇒ Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens.

<p>Il est bien fait référence aux cartes stratégiques de bruit (CBS) de 2ème échéance approuvées par les arrêtés préfectoraux (AP) du 25 mai 2011. Ces CBS ont été révisées dans le cadre de la 3ème échéance de la directive (cf AP du 23 février 2018). En complément, il aurait également été utile de mentionner que les CBS relevant de la compétence de l'État sont consultables sur le site internet des services de l'État d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante : <a href="http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit">http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit</a></p> <p>De même, le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de 2ème échéance du Conseil Départemental a été révisé pour la 3ème échéance et approuvé le 13 juillet 2018.</p> <p><b>→ Il convient de mettre à jour le rapport de présentation avec les informations ci-dessus.</b></p>	
<p><b>1-8- Déplacements/mobilité</b></p> <p>La commune dispose d'une gare TER largement utilisée à l'est du secteur de la Rauderie. L'accessibilité de cette gare et le stationnement près de celle-ci devraient être améliorés avec la création d'une aire de stationnement (ER 13), l'élargissement de la rue Courteline (ER 11) et la création de plusieurs liaisons douces débouchant à proximité (ER 8, ER 9).</p> <p>Afin de développer les modes alternatifs à la voiture, le PLU envisage de réaliser plusieurs cheminements pour vélos et piétons, traduits sur le plan de zonage par des emplacements réservés. Par ailleurs, il existe une desserte de la commune par les cars de la ligne I du réseau REMI de la région Centre Val de Loire. Toutefois, ceux-ci ne desservent pas les plateaux au sud, là où se situe une grande partie de l'urbanisation récente du territoire et où se situe la zone d'urbanisation future des Girardières (21 ha, plus de 300 logements).</p> <p>Cependant, la grande majorité des déplacements se font en voiture (cf Enquête-Ménage-Déplacements à l'échelle du SCOT de l'agglomération tourangelle - 2008). Les flux routiers traduisent un important trafic de transit sur l'axe principal de traversée du bourg (cf p 72 pièce I.1), en partie dû à un étalement urbain important. Il est par ailleurs précisé que la commune a en projet la création d'un barreau au sud-ouest, afin de délester le bourg d'une partie du trafic de transit (cf axe 3 - objectif 1 du PADD). Toutefois cet objectif n'est pas encore traduit réglementairement et l'évaluation environnementale (cf Incidences du PLU) n'aborde pas du tout le sujet alors que l'urbanisation de la zone 1AU des Girardières va inévitablement augmenter le trafic routier.</p> <p><b>→ Par conséquent, il serait nécessaire d'inscrire un principe de barreau sud-ouest et de compléter l'évaluation environnementale en termes d'augmentation prévisible de trafic automobile .</b></p>	<p>⇒ <b>Proposition : l'évaluation environnementale est complétée en ce sens.</b></p>

<p><b>1-9 Archéologie Préventive</b></p> <p>Le patrimoine archéologique est une ressource rare et non renouvelable. Son étude, sa conservation et sa mise en valeur s'inscrivent dans toute réflexion préalable à l'aménagement concerté et durable d'un territoire. A cet égard, il fait l'objet depuis 2001 d'un cadre législatif et réglementaire dont les dispositions sont précisées dans le livre V du Code du Patrimoine. Celles relatives à l'archéologie préventive s'appliquent dès lors que des travaux sont susceptibles de porter atteintes aux vestiges archéologiques en prévoyant l'examen préalable de tout projet supérieur à 3 hectares concernant l'installation classée soumis à étude d'impact, programme de restauration sur immeubles classés au titre des monuments historiques, ainsi que toute demande d'urbanisme (ZAC, projet de lotissement, etc ...) conformément à l'article R. 523-4 du Code du Patrimoine.</p> <p>→ <b>Aussi, afin que l'information apparaisse clairement dans le PLU, il convient de compléter le projet de PLU avec l'annexe archéologique ci-jointe, comportant la liste et carte des entités archéologiques de la commune (état des connaissances en juin 2019), ainsi qu'une note de demande anticipée de prescription archéologique.</b></p>	<p>⇒ <b>Proposition : les annexes sont complétées en ce sens.</b></p>
<p><b>2-1 Rapport de présentation</b></p> <p><u>2-1-1 : Remarques générales :</u></p> <p>Le document papier et notamment la pièce 1.1 (diagnostic territorial/état initial de l'environnement) est assez difficile à lire, car les pages n'ont pas été assemblées dans l'ordre. Ceci risque de perturber la bonne information du public.</p> <p>Par ailleurs, l'estimation des besoins est traitée pour le logement, mais pas forcément sur les autres thématiques (économie, alimentation en eau potable, ...). En outre, les données ne sont pas toutes à jour et datent parfois du lancement de la procédure en 2012. Ceci nuit à la fiabilité de l'étude, notamment concernant l'estimation des besoins et les justifications et plus généralement, empêche la bonne appropriation du document.</p>	<p>L'estimation des besoins en logements est réalisée à partir d'un point « zéro » sur la base des données Insee 2015. Nous ne disposons pas de données plus récentes.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation n'est pas modifié.</b></p>
<p><u>2-1-2 : Alimentation en eau potable :</u></p> <p>A la page 140 de la Pièce 1.1, la liste des arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique (DUP) est incomplète. En effet, il manque la mention de l'arrêté du 04/12/2002 relatif au captage du « Bois Joli » ainsi que l'arrêté du 02/07/2007 portant modification de l'arrêté du 04/12/2002, relatif au captage du « Servolet ».</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens.</b></p>
<p><b>2-2 Règlement</b></p> <p><u>2-2-1 Risques Mouvement de terrain</u></p> <p>➤ <b>Prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles</b></p> <p>Dans les zones UA, UB et IAU, il est indiqué que pour les secteurs affectés, qu'en cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur. J'attire votre attention sur le fait que ce dispositif obligatoire issu de la loi ELAN ne concerne que les zones où l'exposition à au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.</p> <p>→ <b>Il convient de le rappeler en complétant le rapport de présentation.</b></p>	<p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens.</b></p>



<p>Pour les zones UC, IAUC et A, une étude est conseillée afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations aux caractéristiques du sol. Il pourrait également être rappelé que dans les zones exposées, le constructeur de l'ouvrage est tenu : → soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fourni par le maître d'ouvrage → soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage, une étude de conception → soit de respecter des techniques particulières de constructions définies par voies réglementaires.</p>	
<p><u>2-2-2 Risque Inondation</u></p> <p>Pour améliorer la lisibilité du document, il n'est pas nécessaire de conserver des informations obsolètes, à l'instar du Plan des Surfaces Submersibles du Val de l'Indre, qui peuvent être source de confusion. Aujourd'hui, le Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé en avril 2005 constitue le seul document réglementaire en matière de risque d'inondation du Val de l'Indre.</p> <p>A ce titre, les références au PPRi dans le règlement doivent être clarifiées.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>→ En effet, la légende du plan de zonage du PLU comporte la mention « PPRi » alors que l'article 2 de la zone UA par exemple, fait référence à une zone inondable. Le PPRi comporte plusieurs zonages correspondant à des aléas et enjeux différents. La zone inondable ou trame inondable représente l'ensemble de ces différents zonages. Par conséquent, il est préférable d'utiliser la même référence « zone inondable » sur le plan de zonage et le règlement écrit.</li><li>→ Par ailleurs, le PPRi prévoit des exceptions aux règles de hauteur du PLU. Par conséquent, il serait nécessaire de rajouter une mention pour permettre de déroger aux règles de hauteur afin de respecter les dispositions du PPRi, quand celles-ci imposent un étage au dessus des plus hautes eaux connues</li></ul>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit et le règlement graphique sont modifiés en ce sens.</b></p>

## 2. AVIS DE LA DIRECTION RÉGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU LOGEMENT

Avis émis en date du 13 septembre 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p><b>3.1 Consommation d'espaces et biodiversité</b></p> <p>Le diagnostic territorial comporte une analyse de la consommation d'espaces entre 2006 et 2017. Si les sources utilisées semblent être les permis de construire des logements neufs, le dossier n'explique pas la méthodologie utilisée. Or l'évaluation des surfaces consommées en extension urbaine dépend des choix techniques de délimitation de l'enveloppe urbaine. Il ressort de cette analyse que 71 hectares ont été consommés entre 2006 et 2017, dont environ 40 ha en extension de l'enveloppe urbaine. Les constructions à destination de l'habitat représentent le premier poste consommateur d'espaces en extension avec 35 ha consommés, les 5 ha restant ayant été consommés par des activités et des équipements. La carte p.95 du « diagnostic territorial et état initial de l'environnement » permet de localiser cette consommation d'espaces. Pour compléter ce diagnostic, il aurait été intéressant d'indiquer la nature des superficies consommées par l'urbanisation au cours de la dernière décennie (espaces naturels ou agricoles) et d'identifier à quels usages elles ont été spécifiquement affectées (logements, activités économiques, équipements et infrastructures de transport).</p>	<p>L'analyse de la consommation d'espaces a été réalisée grâce aux permis de construire couplée à une photo-interprétation. Elle détaille notamment les différentes vocations des constructions ayant consommé des espaces agricoles et naturels.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété pour expliquer la méthodologie utilisée.</b></p>
<p>Le rapport de présentation analyse, de manière détaillée, les capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine (exposés et justification des choix, p.13-18). La méthodologie employée y est présentée et intègre les contraintes techniques et environnementales (plan de prévention des risques d'inondation, relief, espaces boisés classés...). Il en ressort un potentiel de densification de 384 logements dont 83 logements en dents creuses et 301 logements en densification (sur des parcelles bâties).</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>
<p>Le dossier comporte un diagnostic détaillé de l'activité agricole qui met en évidence la nette diminution du nombre d'exploitations ainsi que de la surface agricole utilisée depuis 1988. Il y rappelle également les enjeux de préservation du foncier agricole et le rôle de l'agriculture dans l'entretien des paysages ruraux. Toutefois, les données utilisées sont anciennes (2000 et 2002).</p> <p>L'état initial sur la biodiversité est de qualité globalement satisfaisante (diagnostic territorial et état initial de l'environnement, p.34 et suiv.). S'il liste différents zonages existants pouvant concerner la biodiversité, il ne les aborde cependant que sous l'angle du paysage et des espaces naturels sensibles (ENS), alors que la zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Pelouse du bois de la Bruère » n'est pas mentionnée. Cette dernière est toutefois répertoriée dans l'évaluation environnementale (p.13). Par surcroît, l'évaluation environnementale fait état d'un inventaire de biodiversité communale mené par la société d'études d'aménagement de la nature en Touraine<sup>1</sup> (SEPANT) (p.13-24). Ces éléments ainsi que la carte de synthèse présentée à la page 16 auraient mérité de figurer dans le « diagnostic territorial et état initial de l'environnement ».</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété en ce sens.</b></p>

<p>Concernant les zones humides, l'état initial de l'environnement reprend l'inventaire des zones humides réalisé par la direction départementale des territoires (DDT) de l'Indre-et-Loire (p.18). L'évaluation environnementale cartographie également les mares identifiées par la SEPANT (p.26), ces informations pourraient là aussi être utilement retranscrites dans le « diagnostic territorial et état initial de l'environnement ». Par ailleurs, les zones ouvertes à l'urbanisation n'ont pas fait l'objet d'inventaires de caractérisation des zones humides. Bien qu'au regard des inventaires départemental et communal, la présence de zones humides fonctionnelles sur les secteurs à urbaniser soit très peu probable, il aurait été souhaitable d'en faire la démonstration formelle.</p> <p>En matière de trame verte et bleue, le dossier permet de situer clairement la commune de Monts au sein des continuités écologiques régionales en se basant sur le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région Centre. À une échelle plus fine, il retranscrit de manière détaillée les résultats de l'étude du schéma de cohérence territoriale (SCoT) appliquée au territoire communal.</p>	
<p><b>L'autorité environnementale recommande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'explicitier la méthodologie utilisée pour le calcul de la consommation d'espaces ;</li> <li>• de compléter le « diagnostic territorial et état initial de l'environnement » avec les données sur la biodiversité présente dans l'évaluation environnementale, afin de renforcer la cohérence du rapport de présentation.</li> </ul>	<p>⇒ Proposition : le Rapport de Présentation est complété.</p>
<p><b>3.2 Eau</b></p> <p>L'état initial sur l'état des masses d'eau superficielles, souterraines, l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux usées et pluviales est lacunaire.</p> <p>Concernant la présentation des cours d'eau du territoire, le rapport de présentation omet d'indiquer que l'Indre est classée listes 1 et 2 au titre de l'article L.214-17 du code de l'environnement, relative à la libre circulation des poissons migrateurs<sup>2</sup>, qu'elle est dans la zone d'action prioritaire pour l'anguille et qu'elle est définie comme un axe grands migrateurs par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2016-2021. Le diagnostic présente la qualité des cours d'eau à partir de données de 2003 et 2005 en affirmant qu'il n'y a pas de données plus récentes disponibles, ce qui est erroné<sup>3</sup> (diagnostic territorial et état initial de l'environnement, p.20-21). L'évaluation environnementale mentionne que l'Indre est en bon état écologique mais ne précise pas la masse d'eau concernée alors que l'Indre est constituée de plusieurs masses d'eau superficielles. En outre, le diagnostic et l'évaluation environnementale comportent des informations contradictoires sur la qualité des eaux de l'Indre<sup>4</sup> qui méritent d'être corrigées.</p> <p>Les masses d'eau souterraines sont évoquées de manière très générale, sans que ne soient détaillés leurs états chimique et quantitatif (diagnostic territorial et état initial de l'environnement, p.20 ; évaluation environnementale, p.47). Le dossier indique que le territoire est en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation ainsi qu'en zone 1 pour la nappe du Cénomanien au titre du SDAGE Loire-Bretagne, zone concernée par un objectif de réduction de 20 % des prélèvements dans cette ressource. Le classement de la commune en zone de répartition des eaux pour la nappe du Cénomanien aurait dû être clairement mentionné.</p> <p>Le rapport de présentation mentionne les forages utilisés pour l'alimentation en eau potable, détaille leur capacité de production et les volumes actuellement prélevés. Néanmoins, le volume maximal de prélèvement du captage du Servolet mérite d'être mis à jour<sup>5</sup>. Par surcroît, la cartographie de ces ouvrages et de leur périmètre de protection mérite d'être ajoutée au dossier.</p>	<p>⇒ Proposition : l'évaluation environnementale est complétée.</p>



<p>Le diagnostic permet de caractériser les principaux éléments constituant la gestion des eaux usées (station d'épuration, réseau de collecte, assainissement individuel). À l'inverse, la gestion des eaux pluviales, traitée de manière très succincte, mérite d'être complétée, notamment sur la qualité des rejets dans le milieu naturel et sur les effets du ruissellement sur le risque d'inondation. L'évaluation environnementale fait état de dysfonctionnements du réseau d'évacuation, tels que des débordements dans le secteur de Beaumer, sans plus de détails (p.80).</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande de compléter et mettre à jour l'état initial sur l'état des masses d'eau superficielles et souterraines ainsi que sur l'alimentation en eau potable et la gestion des eaux pluviales.</b></p>	
<p><b>3.3 Déplacements et nuisances associées</b></p> <p>Le diagnostic dresse un état des lieux détaillé des déplacements sur le territoire (diagnostic territorial et état initial de l'environnement, p.69-76 ; p.103). Notamment, dans la description du réseau viaire, il identifie les dysfonctionnements (engorgements au niveau des ponts, sous-utilisation de l'A10 pour les déplacements pendulaires du fait de la présence d'un péage et report de ces flux sur le réseau départemental...). Le diagnostic territorial met en évidence un important trafic de transit sur les principaux axes de la traversée du bourg (RD17 notamment) et mentionne un projet de création d'un barreau au sud-ouest, notamment sur le secteur des Varennes, afin de délester le bourg d'une partie du trafic de transit. Le dossier étudie les déplacements domicile-travail et montre que le mode de déplacement majoritaire est la voiture (86 %) et que l'utilisation des transports en commun demeure marginale (6 %) (p.103-104). Toutefois, ces données datent de 2013 et mériteraient d'être actualisées tout comme les données présentées à la page 72 du diagnostic territorial et état initial de l'environnement.</p> <p>Le diagnostic décrit correctement les nuisances sonores induites par les infrastructures routières et ferroviaires. Toutefois, les informations sont disséminées dans deux pièces distinctes du rapport de présentation à savoir le diagnostic (p.76) et l'évaluation environnementale (p.41-42). En outre, les cartes de bruit stratégiques adoptées le 23 février 2018 auraient pu être mentionnées.</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande d'actualiser les données du « diagnostic territorial et état initial de l'environnement » sur les déplacements et transports.</b></p>	<p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété.</b></p>
<p><b>4. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</b></p> <p><b>4.1 Justification des choix opérés pour éviter au maximum les incidences</b></p> <p>Le projet de PLU repose sur une hypothèse de croissance annuelle de 1 % pour atteindre 8 900 habitants en 2030, ce qui représente une augmentation de 1 200 habitants par rapport à 2015. Cette prévision démographique est cohérente compte tenu de l'évolution observée au cours des années antérieures ainsi que de la position périurbaine de la commune au regard de la métropole tourangelle et de la présence d'équipements structurants, tels que la gare SNCF très fréquentée.</p> <p>Afin de répondre à cet objectif, la commune prévoit de construire 725 logements entre 2018 et 2030. Ce chiffre tient compte des logements construits entre 2015 et 2018 (137). Pour justifier ce besoin en logements inhérent à l'augmentation de population, le dossier propose un calcul du point mort démographique<sup>7</sup>. Il obtient, à l'issue de ce dernier, un besoin de 353 logements lié au maintien de la population à son niveau actuel en 2030. A cela s'ajoutent 509 logements nécessaires pour accueillir les nouveaux habitants.</p> <p>En revanche, les besoins en matière de surfaces dédiées à l'activité économique et leurs justifications ne sont pas fournis, notamment pour ce qui concerne les surfaces disponibles restantes au sein des zones d'activités existantes.</p> <p>Enfin, le dossier ne justifie pas l'extension du site du CEA sur des espaces naturels (vallée de l'Indre), qui se traduit dans le PLU par le changement de zonage de Niz à UCz.</p>	<p>La commune ne souhaite pas que l'ancien secteur Niz au niveau du CEA devienne constructible au sein du Plan Local d'Urbanisme. Il a donc été décidé de reprendre le secteur Niz du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et de le traduire par une zone naturelle (N).</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement graphique est modifié pour intégrer une zone naturelle (N) au niveau du CEA.</b></p> <p>⇒ <b>Proposition : le Rapport de Présentation est complété pour justifier les besoins en matière de surfaces dédiées à l'activité économique.</b></p> <p>⇒ <b>Proposition : l'évaluation environnementale est complétée pour compléter la compatibilité avec le SCOT et le PLH.</b></p>

<p>Concernant la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle et le plan local de l'habitat (PLH) de la communauté de commune Touraine vallée de l'Indre (CCTVI), l'évaluation environnementale se contente de généralités mais ne présente pas en quoi les dispositions en lien avec le PLU sont prises en compte (évaluation environnementale, p.54-55).</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande de :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• justifier l'ouverture à l'urbanisation des zones à destination des activités économiques, notamment vis-a-vis des besoins et des surfaces disponibles au sein des zones d'activités existantes ;</li> <li>• justifier l'extension du site du CEA, au détriment des espaces naturels ;</li> <li>• de détailler davantage l'intégration dans le PLU des dispositions du SCoT et du PLH.</li> </ul>	
<p><b>4.2 Prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLU</b></p> <p><u>Consommation d'espaces et biodiversité :</u></p> <p>Sur les 725 logements à construire entre 2018 et 2030, environ 384 seront construits au sein de l'enveloppe urbaine, que ce soit en dents creuses ou en densification. 307 logements<sup>a</sup> devraient être réalisés en extension, engendrant ainsi une consommation d'espaces pour l'habitat en extension de 21 ha au-delà des densifications. L'évaluation environnementale conclut, à partir de ce chiffre, que la consommation d'espaces pour l'habitat est divisée par 2 et que les incidences du PLU sur la consommation d'espaces sont donc faibles. Cependant, cette démonstration est erronée en plusieurs points :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à la consommation d'espaces pour l'habitat s'ajoutent 21,8 ha pour les activités économiques et 8,2 ha pour les loisirs (Family Park). Cela représente un total de 30 ha supplémentaires en extension ;</li> <li>• le calcul susmentionné est biaisé puisqu'il ne tient compte que des zones à urbaniser, alors que les secteurs du Servolet et du Bois Joli, non encore urbanisés, étaient classés en zone 1AUb et 2AU dans le précédent PLU. De plus, le 3<sup>e</sup> secteur de densification (la Rauderie) aurait pu être ajouté à la surface artificialisée. Ainsi, l'analyse des incidences du PLU sur la consommation d'espaces mériterait d'être complétée afin de présenter la surface artificialisée totale suite à la mise en œuvre du PLU ;</li> <li>• le classement du secteur Niz, correspondant à une partie du site du CEA, en zone UCz entraîne une consommation d'espaces naturels qu'il est nécessaire de quantifier et d'intégrer au calcul.</li> </ul> <p>Le PLU entraîne donc une consommation d'espaces en extension de 51 ha, sans compter celle liée à l'extension du secteur UCz, ce qui est supérieur à la consommation d'espaces en extension des années passées (40 ha entre 2006 et 2017). Par surcroît, si on considère l'artificialisation totale, on constate que le PLU induit l'artificialisation de 65 ha (incluant les secteurs de densification) contre 70 ha artificialisés entre 2006 et 2017. Ainsi, le projet de PLU ne prend pas en compte l'objectif national de tendre vers le zéro artificialisation nette à moyen terme<sup>9</sup>.</p> <p>La quasi-totalité des surfaces d'extension pour l'habitat sont situées au sein de la zone 1AU des Girardières. Pourtant, le PLU ne présente ni phasage ni schéma d'aménagement sur les 21 ha de ce secteur.</p> <p>Concernant la biodiversité, le PADD comporte un chapitre dédié à la préservation des continuités écologiques et des paysages. Les actions qui y sont promues portent notamment sur la protection et la mise en valeur des espaces paysagers de qualité remarquable, incluant des habitats naturels à forte sensibilité écologique, ainsi que sur la préservation et le renforcement des continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue.</p>	<p>La commune a jugé nécessaire d'effectuer différentes modifications concernant les zones à urbaniser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– La zone 1AU des Girardières bénéficie actuellement d'un phasage. Ainsi, le zonage est modifié pour conserver seulement environ 11,2 hectares au sein de la zone 1AU, sur la partie nord, en continuité de la zone urbanisée. Les hectares restants sont classés en zone 2AU, urbanisables à long terme ;</li> <li>– La zone 1AUc de la Pinsonnière a été réduite et le secteur restant a été phasé. Ainsi, le zonage conserve 4,3 hectares dont 1,7 hectares en zone 2AUc sur le secteur de la Pinsonnière.</li> </ul> <p>De plus, bien que les secteurs du Bois Joli et du Servolet ne soient pas encore urbanisés, ils sont situés au sein de l'ensemble urbaine du bourg de la commune de Monts et ont donc été comptabilisés comme potentiel de « densification », et non comme secteur d'extension de l'urbanisation. Ce potentiel en « densification » induit un nombre de logements à produire, venant se soustraire au nombre total de logements à produire pour atteindre l'objectif de développement de la commune. Il permet donc de limiter le besoin en secteurs d'extension, situés au-delà de l'enveloppe urbaine, afin de réduire la consommation d'espaces agricoles ou naturels.</p>

Ces objectifs se traduisent concrètement dans les choix de zonages retenus. En particulier, la vallée de l'Indre (hormis au niveau du CEA), des coteaux boisés du ruisseau de Montison ainsi que la ZNIEFF « Pelouse du bois de la Bruère » sont classés en zone naturelle (N). De plus, les zones humides identifiées dans l'inventaire départemental susmentionné sont protégées par le zonage. Le règlement y interdit toutes constructions ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol<sup>10</sup>, lorsqu'ils sont de nature à altérer une zone humide avérée. Enfin, la trame verte et bleue est prise en compte dans le zonage et dans les OAP.

D'après les inventaires susmentionnés (§3.1), aucune zone à urbaniser n'est située sur un secteur humide à fort enjeu écologique. De plus, les zones à urbaniser et de densification ne sont pas situées sur des secteurs à forte biodiversité, excepté le secteur du Bois Joli qui est identifié comme site naturel d'intérêt communal (évaluation environnementale, p.16). Pour ce secteur, l'évaluation environnementale conclut à l'incidence limitée du PLU sur ce secteur du fait de la conservation de la frange paysagère, traduite dans l'OAP par une création de haies végétales et d'espaces verts. Ces éléments ne suffisent cependant pas à démontrer l'absence d'incidence sur ce secteur.

Par surcroît, l'évaluation met en évidence quelques secteurs à biodiversité potentiellement intéressante et constitutifs de la trame verte dans les secteurs à urbaniser, en particulier :

- le secteur du Bois Cantin (Zone 1AU) est dominé par une prairie et pour partie par une végétation buissonnante et arborée. Il est toutefois souligné que la création de haies et trame paysagère, prévue par l'OAP, atténuera fortement les potentiels impacts ;
- le secteur d'Isoparc (1AUC), hébergeant un boisement au nord-est (inférieur à 2 hectares), et le secteur de la Pinsonnière (1AUC), abritant également des boisements plus ou moins jeunes (environ 5.5 hectares), revêtent un certain intérêt écologique. Pour ces deux secteurs, il est conclu en une incidence négative forte du PLU et en la nécessité de compenser ces incidences en mettant en œuvre des mesures de gestion favorables à la biodiversité sur des secteurs dont la commune a la maîtrise foncière. Ces mesures auraient gagné à figurer dans le règlement et les OAP. Toutefois, il convient de préciser que ces deux secteurs sont de taille restreinte et ne sont pas des éléments essentiels de la trame verte et bleue locale.

En outre, le rapport de présentation n'évalue pas les incidences relatives à l'extension du site du CEA sur des espaces naturels (vallée de l'Indre).

Enfin, si la situation géographique et écologique permet d'exclure toute incidence sur le réseau Natura 2000, l'étude se contente de préciser que de tels sites sont absents de la commune. Ce point aurait gagné à être plus formellement explicité.

**L'autorité environnementale recommande :**

- **de revoir le calcul de la consommation d'espaces induite par la mise en œuvre du PLU en intégrant en particulier les zones à urbaniser à destination de l'activité économique et des loisirs, les secteurs du « Servolet » et du « Bois Joli » non encore urbanisés ainsi que la nouvelle zone UCz, classée Niz dans le précédent PLU ;**
- **de démontrer la compatibilité du PLU avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces ;**
- **d'expliciter le phasage de l'aménagement de la zone des Girardières ;**
- **de compléter l'analyse des incidences de l'aménagement du secteur du Bois Joli sur la biodiversité ;**
- **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.**

⇒ **Proposition : le Rapport de Présentation et l'évaluation environnementale sont complétés.**

<p><u>Eau :</u></p> <p>Sur le volet eau, le PADD prévoit notamment de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'Indre et de ses affluents (axe 4), de limiter l'imperméabilisation des sols et de mettre en place une gestion alternative des eaux pluviales (axe 5). Toutefois, ces enjeux sont partiellement retranscrits dans le règlement qui comporte essentiellement des dispositions en matière de gestion des eaux pluviales. Ces dispositions (article 4 des zones urbaines ou à urbaniser) consistent à faire appliquer les dispositions du schéma directeur des eaux pluviales pour les nouvelles constructions, recommander la récupération des eaux de pluie et prescrire, pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, la mise en place d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur d'hydrocarbures.</p> <p>Pour ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'évaluation environnementale fait état d'une ressource suffisante pour les besoins liés à l'urbanisation prévue (p.81). Cependant, l'estimation des besoins futurs ne prend en compte ni l'évolution prévisible de la population communale (+1 200 habitants d'ici 2030), ni le prélèvement actuel projeté, ni les besoins en eau futurs des entreprises installées sur le territoire. Par surcroît, les capacités de prélèvements indiquées dans l'analyse des besoins sont erronées<sup>11</sup>.</p> <p>L'autorité environnementale regrette l'absence de démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec la mesure 7C-5 du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021, relative à gestion de la nappe du Cénomaniens<sup>12</sup>, qui était pourtant demandée dans la décision de la MRAe du 16 décembre 2016. Il convient, a minima, d'attester que les prélèvements dans la nappe du Cénomaniens soient stabilisés à leur niveau actuel, afin de ne pas annihiler les efforts de diminution des prélèvements dans cette ressource d'ores et déjà engagés par d'autres collectivités concernées par cette mesure.</p> <p>En outre, les secteurs d'OAP du Bois Joli et du Servolet sont situés, en tout ou partie, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable du même nom. L'évaluation environnementale ne démontre pas que l'urbanisation de ces secteurs sera réalisée en adéquation avec les prescriptions des périmètres de protections des captages, inscrites dans des arrêtés de DUP desdits captages. De plus, ces prescriptions ne sont pas du tout évoquées dans les OAP ou le règlement de ces secteurs.</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de revoir l'estimation des besoins en eau potable à l'horizon 2030 ;</li> <li>• de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec la mesure 7C-5 du SDAGE ;</li> <li>• de démontrer la prise en compte des périmètres de protection des captages d'eau potable du Bois Joli et du Servolet dans le règlement et les OAP des zones de densification du même nom prévues par le PLU.</li> </ul>	<p>⇒ Proposition : l'évaluation environnementale est complétée.</p>
<p><u>Déplacements et nuisances :</u></p> <p>L'axe 4 du PADD intègre les principaux enjeux en matière de transports et mobilité, en adéquation avec les éléments relevés dans le diagnostic. Il prévoit notamment la mise en place d'un plan de circulation, l'amélioration du stationnement, le développement des continuités douces et le renforcement de l'intermodalité, en particulier autour de la gare SNCF.</p> <p>Ces objectifs sont globalement bien retranscrits dans les OAP et le règlement. Le développement des mobilités douces est soutenu par la mise en place d'emplacements réservés dédiés aux circulations douces, par leur traduction dans les dispositions des OAP ainsi que par la création de stationnements vélos pour les nouveaux projets de construction, inscrite dans le règlement. On regrette cependant l'absence d'orientations plus marquées en faveur du développement de la mobilité électrique qui, couplée à l'absence apparente de limite maximum pour la mise en place de stationnements automobiles dans les futurs programmes d'aménagement, pourrait inciter les</p>	



<p>ménages à la surmotorisation thermique.</p> <p>En revanche, l'évaluation environnementale est très succincte et sous évalue les incidences liées à la mise en œuvre du PLU en matière de trafic et de nuisances associées. En effet, le dossier indique que le PLU n'aura aucune incidence sur ces enjeux et, qu'en conséquence, aucune mesure d'évitement, de réduction ou de compensation n'est prévue. Pourtant, le secteur de densification de la Rauderie, qui prévoit l'accueil de logements sur environ 5 ha, est en partie situé dans la zone impactée par le bruit de la voie ferrée, classée en catégorie 2 pour le bruit. L'OAP et le règlement de cette zone ne comporte pas de disposition permettant de limiter l'exposition au bruit des futurs habitants. Par surcroît, l'accueil de nouvelles populations est susceptible d'engendrer une hausse des besoins de déplacements, en particulier au niveau de la zone à urbaniser des Girardières (RD17 et RD84), et donc une augmentation des nuisances sonores associées. Les mesures prévues en matière de mobilité ne pourront compenser qu'en partie ces effets.</p> <p>Par ailleurs, le PADD et l'OAP des Girardières mentionnent le projet de contournement routier au sud-ouest de la commune. Cet aménagement permettrait de délester le bourg d'une partie du trafic et de réduire les incidences de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU des Girardières (300 logements). Pourtant ce projet routier n'est pas abordé dans l'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement et n'est pas traduit réglementairement (absence d'emplacement réservé).</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'intégrer des mesures concrètes en faveur du développement des bornes de recharge pour véhicules électriques ;</li> <li>• de compléter l'évaluation environnementale afin qu'elle analyse précisément les incidences potentielles de la mise en œuvre 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 de contournement routier au sud-ouest de la commune.</li> </ul>	<p>⇒ Proposition : l'évaluation environnementale est complétée.</p>
<p><u>Énergies et changement climatique :</u></p> <p>Le PLU prévoit dans l'axe 5 du PADD d'organiser les formes urbaines en faveur de la performance énergétique, de limiter l'imperméabilisation des sols et une gestion alternative des eaux pluviales, la création d'espaces verts, le renforcement des liaisons douces. Ces orientations sont globalement bien retranscrites dans le règlement et les OAP.</p> <p>En revanche, le PLU ne porte pas d'ambition forte en matière de développement des énergies renouvelables. Seul le règlement autorise la mise en place d'installations de production d'énergies renouvelables sous condition d'une bonne intégration paysagère. Le PLU ne comporte pas non plus de mesures en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments.</p> <p>Enfin, l'évaluation environnementale n'aborde pas la question de l'énergie et du changement climatique.</p> <p><b>La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale sur la thématique du changement climatique et en particulier d'engager une réflexion en faveur de la maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables et la traduire de manière opérationnelle dans le projet de PLU.</b></p>	<p>⇒ Proposition : l'évaluation environnementale est complétée.</p>

<p><b>5. Mesures de suivi des effets du PLU sur l'environnement</b></p> <p>L'évaluation environnementale présente, dans l'analyse des incidences sur l'environnement, des indicateurs de suivi des effets du PLU pour chacun des enjeux abordés. Le dossier aurait mérité de regrouper l'ensemble des indicateurs dans une partie dédiée.</p> <p>Par ailleurs, ces indicateurs sont correctement décrits (fréquence de renseignement, territoire concerné, valeurs de référence et ressources à mobiliser). Ils prévoient notamment de suivre « le volume prélevé dans les nappes du Cénomaniens et du Turonien, mesurés régulièrement, avec un objectif de diminution pour le Cénomaniens » (évaluation environnementale, p.82). Néanmoins, ces indicateurs mériteraient d'être complétés afin de suivre l'évolution du trafic routier sur les principaux axes de la commune. En outre, l'indicateur « surface urbanisée » mérite d'être davantage détaillé afin de distinguer les surfaces urbanisées en extension de l'enveloppe urbaine et celles en densification.</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande 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.</b></p>	<p>⇒ <b>Proposition : l'évaluation environnementale est complétée.</b></p>
<p><b>6. Qualité de l'évaluation environnementale et du résumé non technique</b></p> <p>L'évaluation environnementale, présente dans le rapport de présentation, est lacunaire et se cantonne à des généralités. Comme décrit ci-dessus, elle n'analyse pas précisément les incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et la santé humaine et ne fait pas la démonstration d'une bonne prise en compte des principaux enjeux environnementaux. En outre, l'évaluation environnementale comporte des erreurs. Par exemple, aux pages 67 et 68, elle indique que le zonage 1AU concerne cinq secteurs alors que seuls les secteurs des Girardières et du Bois Cantin sont situés dans ce zonage.</p> <p>Par ailleurs, l'évaluation environnementale ne hiérarchise pas les enjeux du territoire en lien avec le PLU et ne met pas en corrélation les différents enjeux environnementaux avec les projets d'aménagement inscrits dans le PLU.</p> <p>L'évaluation environnementale comprend un bref résumé non technique qui ne permet pas au lecteur de comprendre en quoi consiste la révision du PLU. De plus, ce résumé présente une synthèse biaisée du diagnostic puisqu'il n'aborde que les enjeux paysagers et de trame verte et bleue. En outre, il aurait mérité d'être complété avec des éléments cartographiques sur certains enjeux environnementaux (biodiversité, zones humides, risque d'inondation...).</p> <p><b>L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique du dossier afin de le rendre autoportant.</b></p>	<p>⇒ <b>Proposition : le résumé non technique est complété.</b></p>

## 7. Conclusion

Le rapport de présentation propose une évaluation environnementale de qualité insuffisante, qui se cantonne trop souvent à des généralités. Cette dernière n'analyse pas précisément les incidences de la mise en œuvre du PLU sur la ressource en eau potable, le trafic et nuisances associées ainsi que la transition énergétique. En particulier, l'autorité environnementale regrette que l'évaluation environnementale ne soit pas plus approfondie sur les thèmes ayant motivé la décision de soumission à évaluation environnementale.

De même, la prise en compte des principaux enjeux environnementaux est lacunaire, en particulier en matière de consommation d'espaces, de ressource en eau potable et de transition énergétique. Par surcroît, la prise en compte de la biodiversité est perfectible.

**L'autorité environnementale recommande principalement :**

- **de justifier l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces à destination des activités économiques, notamment vis-a-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'espaces ;**
- **de compléter l'état initial sur l'eau, de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec la mesure 7C-5 du SDAGE, relative à la gestion de la nappe du Cénomanién, 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 enfin 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 de contournement routier au sud-ouest de la commune.**
- **de compléter l'analyse des incidences de l'aménagement du secteur du Bois Joli sur la biodiversité ;**
- **de traduire dans le règlement et les OAP du PLU les mesures de compensation des impacts sur la biodiversité préconisées sur les secteurs d'Isoparc et de la Pinsonnière.**

# 3. AVIS DE LA CDPENAF

Avis émis en date du 19 juillet 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>1) Le projet recueille 13 votes défavorables et 4 abstentions sur 17 votes au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-16 2° du code de l'urbanisme.</p> <p>La CDPENAF émet un avis <u>défavorable</u> au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-16 2° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone 1AUh "Les Girardières" de 21 ha doit être phasée (1AUh-2AUh) pour tenir compte de la forme urbaine existante étant entendu que la priorité d'ouverture à l'urbanisation doit s'effectuer sur la partie Nord du secteur en accroche des constructions existantes,</li> <li>- au regard des nombreux enjeux du secteur "Les Girardières" notamment de la consommation de l'espace, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur doivent être complétées principalement sur la typologie de logements envisagée (individuel, collectif, intermédiaire, T1, T2...), les principes de déplacements alternatifs à la voiture et les espaces publics,</li> <li>- identifier uniquement les Espaces Boisés Classés qui comportent un enjeu de préservation hors plan simple de gestion en vigueur sur la commune.</li> </ul>	<p>La commune de Monts confirme la nécessité d'instaurer un phasage de l'urbanisation au sein de la zone des Girardières. Les principes d'aménagement de cette zone nécessitent également d'être complétés.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le zonage est modifié pour conserver seulement environ 11,2 hectares au sein de la zone 1AU, sur la partie nord, en continuité de la zone urbanisée. Les hectares restants sont classés en zone 2AU, urbanisables à long terme. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone est modifiée en conséquence. Le Rapport de Présentation est modifié pour prendre en compte cette modification. Des règles concernant la zone 2AU sont créées dans le règlement écrit.</b></p> <p>Concernant les Espaces Boisés Classés, les boisements bénéficiant d'un plan simple de gestion ont déjà été retirés.</p>
<p>2) Le projet recueille un avis favorable à l'unanimité au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>
<p>3) Le projet recueille un avis favorable à l'unanimité au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le règlement des zones A et N doit tenir compte de la doctrine départementale qui prévoit pour les annexes une implantation à 15-20 mètres maximum du bâtiment principal y compris pour les piscines et d'une superficie limitée à 30-40 m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines). Concernant les extensions, elles doivent être limitées à 40 % de la surface du bâtiment principal sans toutefois dépasser 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	<p>Actuellement, le règlement écrit des zones A et N autorise :</p> <p>« - Les extensions et annexes accolées des habitations existantes, dans la limite de 30% et 50 m<sup>2</sup> de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU ;  - Les annexes non accolées des habitations existantes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscines), et à condition d'être implantées à 20 mètres au maximum de la construction principale. L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup>. »</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit des zones A et N est modifié concernant l'implantation des annexes non accolées des habitations existantes. Néanmoins, les règles mises en place concernant les extensions et les annexes non accolées sont conservées.</b></p>



## 4. AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Avis émis en date du 24 juin 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le dossier d'arrêt du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.</p> <p>Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>

# 5. AVIS DU CONSEIL RÉGIONAL

Avis émis en date du 24 juin 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>Après avoir pris connaissance du dossier, le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune Monts, avec quelques observations à prendre en compte.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>
<p>● <u>Voies de contournement du bourg entre les RD17 et RD84 :</u></p> <p>A travers votre projet de territoire vous avez fait le choix d'inscrire la création d'un « nouvel itinéraire alternatif à la jonction entre RD17 et RD84 » (page 19 du PADD, ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Girardières - p16).</p> <p>Je tiens à rappeler que par courrier en date du 6 février 2019, le Département vous a indiqué que ce projet n'était pas inscrit dans les orientations d'aménagement du réseau viaire départemental.</p> <p>Par ailleurs, le Département vous a confirmé, dans ce même courrier, qu'il ne pouvait pas répondre favorablement à la demande de prise en charge du pilotage de l'étude de faisabilité nécessaire préalablement à une telle opération.</p> <p>Au vu des éléments évoqués ci-dessus, le Département demande que toutes les références à ce nouvel itinéraire, dans le projet du PLU de votre commune qui vient d'être arrêté, ne mentionne pas le Département comme partenaire potentiel sur ce projet. Alors que le rapport de présentation dans le paragraphe : « Exposé et justifications des choix retenus » (page 23) il est indiqué que « ce projet doit se faire en lien avec le Conseil départemental ».</p>	<p>⇒ Proposition : le Rapport de Présentation est ajusté.</p>
<p>● <u>Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)</u></p> <p>Le « renforcement des modes de déplacements doux (piétons, vélos, etc.) sur l'ensemble de la commune » fait partie des orientations de votre projet de territoire (PADD p19).</p> <p>Sur la commune de Monts de nombreux chemins sont inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Afin de compléter les données relatives aux déplacements doux figurant dans le rapport de présentation – Etat initial de l'environnement (pages 74-75), vous trouverez en page jointe la carte correspondante vous permettant de compléter ces informations.</p>	<p>⇒ Proposition : le Rapport de Présentation est complété avec ces informations.</p>

● Espace Naturel Sensible de Candé et de la Vallée de l'Indre (ENS) :

Il convient de rappeler, d'une manière générale que les parcelles situées au sein d'un périmètre ENS doivent être classées en zone naturelle (N) ou agricole (A). Il peut y avoir des exceptions si les parcelles ont vocation à faire l'objet d'aménagement ou de construction de bâtiment en lien avec l'ouverture du site au public, dans le respect de l'intégrité du site.

De plus, le classement des parcelles à travers une protection de type « Espace Boisé Classé » (EBC) n'est pas indispensable si la forêt relève du régime forestier, mais cette protection est cohérente pour le domaine de Candé.

Concernant le périmètre du site de l'ENS Vallée de l'Indre, il convient de s'assurer que le zonage et les protections sont adaptés aux évolutions de celui-ci demandé par la commune (partie ouest du site actuellement exploité en maïs et qui correspondait autrefois à des prairies à fritillaire pintade).

Cette remarque a déjà été prise en compte par la commune. Ce point a été vu avec le service environnement du Département avec une demande de déclassement émanant de leur service.

# 6. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis émis en date du 24 juin 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>Il est envisagé une part de constructions dans l'enveloppe urbaine existante à laquelle s'ajoutent des secteurs en extension.</p> <p>L'un d'entre eux, secteur « Pièces des Girardières » est une zone 1AU d'environ 21 ha dont l'objectif de densité est fixé à 15 logements par hectare minimum. Ce secteur est surdimensionné et il constitue un potentiel agricole notable. Si cette consommation foncière envisagée était réellement nécessaire, elle mériterait d'être progressive et optimisée. Une augmentation de la densité brute et un phasage dans le temps permettraient d'améliorer sensiblement le projet au regard de l'utilisation du foncier. Ce secteur est donc inacceptable en l'état.</p>	<p>La commune de Monts confirme la nécessité d'instaurer un phasage de l'urbanisation au sein de la zone des Girardières.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le zonage est modifié pour conserver seulement environ 11,2 hectares au sein de la zone 1AU, sur la partie nord, en continuité de la zone urbanisée. Les hectares restants sont classés en zone 2AU, urbanisables à long terme. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone est modifiée en conséquence. Le Rapport de Présentation est modifié pour prendre en compte cette modification. Des règles concernant la zone 2AU sont créées dans le règlement écrit.</b></p> <p>⇒ <b>Proposition : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone des Girardières est modifiée pour approfondir les principes d'aménagement (typologie des logements, accès et déplacements, etc.).</b></p>
<p>D'autre part, des extensions des zones 1AUC (activités artisanales ou industrielles) sont prévues pour environ 7 ha. Cette surface intègre la partie d'extension de la zone de Sorigny qui pourrait sans doute être en capacité d'accueillir tous les projets potentiels sans recours à de nouvelles zones communales en extension.</p>	<p>Il est proposé de réduire l'extension de la zone d'activités de la Pinsonnière en se focalisant uniquement sur le nord de la zone - rue de la Pinsonnière. La zone d'activités de la Pinsonnière est intéressante pour la commune au regard de sa localisation, à proximité immédiate de la gare et d'activités économiques déjà existantes, ce qui n'est pas le cas sur la zone de Sorigny.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le zonage et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sont modifiés pour conserver uniquement l'extension de la zone d'activités de la Pinsonnière sur la partie nord.</b></p>
<p><u>Remarques sur le plan de zonage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un STECAL est envisagé pour le hameau des Girardières afin d'accueillir 5 nouveaux logements. Il ne paraît pas judicieux de permettre la construction en double rang en frange des espaces agricoles. Les limites du STECAL pourront se rapprocher du bâti existant afin de limiter la construction à la stricte enveloppe déjà construite et ne permettre que l'utilisation des parcelles en véritable « dent creuse ».</li> </ul>	<p>La construction en double rang en frange des espaces agricoles au niveau du STECAL est conditionnée par une prescription graphique se superposant au zonage au niveau des fonds de parcelles. Il s'agit de « secteurs avec conditions spéciales de constructibilité » dans lesquels seules les annexes à l'habitation sont autorisées.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le zonage n'est pas modifié.</b></p>



<p>- Plusieurs STECAL sont identifiés pour l'accueil de constructions, installations et aménagements à vocation sportive et de loisirs, pour leurs équipements d'accompagnement, pour les parkings ouverts au public, pour les campings et terrains aménagés pour les habitations légères de loisirs ou pour les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs. Ces STECAL (NI) représentent plus de 38 ha. Il semble indispensable de prévoir des règles de construction qui cadrent les implantations afin d'éviter la dissémination des constructions ou aménagements sur toute la surface considérée.</p>	<p>Les STECAL NI représentent 23,3 hectares (et non pas 38 hectares qui correspondent aux secteurs NI de l'ancien Plan Local d'Urbanisme). Néanmoins, la commune va instaurer des règles afin d'encadrer l'implantation de nouvelles constructions.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est modifié pour intégrer une emprise au sol maximale des constructions de 20% de la superficie de l'unité foncière.</b></p>
<p>- Vous avez souhaité protéger une majorité des boisements en « Espaces Boisés Classés » (EBC). Cette protection est à réserver à des boisements exceptionnels par leur qualité, leur rôle ou leur implantation. Les contraintes d'autorisations d'intervention sur ces boisements étant importantes, il conviendra d'effectuer un retrait de la trame le long des espaces cultivés, des cours d'eau, des voiries et cheminements afin de permettre l'entretien régulier de ces espaces sans contrainte administrative forte.</p>	<p>Les boisements repérés en Espaces Boisés Classés sur la commune de Monts disposent d'un rôle essentiel dans la lecture du paysage et dans les continuités écologiques et participent au cadre de vie caractéristique de la commune et doivent donc à ce titre, bénéficier d'une protection.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le zonage n'est pas modifié.</b></p>
<p>- Les trames utilisées pour les secteurs d'OAP, les limites de zones et les sigles correspondants sont difficiles à lire et repérer sur le plan. La différence entre la zone A et la zone N n'est pas nette surtout lorsqu'une ou plusieurs trames se superposent. Une amélioration sensible devra être proposée pour une meilleure lecture du zonage.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le zonage est modifié pour une meilleure lecture.</b></p>
<p>- Pour contribuer à l'entretien et la gestion des vallées classées pour la plupart en zone N, la constructibilité sur les secteurs à usage agricole situés en zone inondable devrait permettre certaines constructions autorisées dans le PPRi, en particulier concernant les bâtiments agricoles. Le zonage et le règlement écrit seront ainsi adaptés.</p>	<p>La zone N, dite zone naturelle et forestière, 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, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.</p> <p>La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux boisés dont certains sont ponctués de grandes propriétés (le Breuil, la Roche, Candé), ainsi qu'au coteau boisé du ruisseau de Montison au sud-ouest du territoire communal et aux abords de l'A10 entre Vauxibault et la Liborie. A ce titre, il n'est pas judicieux d'y autoriser les nouvelles constructions d'exploitation agricole.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>

<p><b>Remarques sur le règlement écrit</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les règlements des zones agricoles A et naturelles ou forestières N devront interdire clairement l'installation de parcs photovoltaïques au sol, sauf à identifier et motiver des secteurs spécifiques (STECAL).</li> </ul>	<p>La commune ne souhaite pas modifier le règlement des zones agricoles et naturelles afin d'interdire clairement l'installation de parcs photovoltaïques au sol. Néanmoins, la commune souhaite autoriser explicitement les installations de production d'énergie renouvelable au sein du secteur Nx.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit du secteur Nx est modifié.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone agricole A devra permettre les bâtiments nécessaires aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA agréées) ; les règles des bâtiments agricoles pourront leur être appliquées.</li> </ul>	<p>Les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole sont de fait autorisées dans la zone agricole. En effet, d'après le code de l'urbanisme : « <i>Peuvent être autorisées, en zone A :</i></p> <p><i>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; [...]</i> ».</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle autorisera également les constructions et équipements nécessaires à la diversification ayant pour support l'exploitation agricole, selon la définition du Code Rural.</li> </ul>	<p>Le règlement écrit autorise d'ores et déjà « <i>Les changements de destination de bâtiments existants pour l'aménagement du logement de fonction de l'exploitant agricole ou pour la création d'activités complémentaires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, ferme pédagogique, etc.) Et à condition qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère</i> ».</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les changements de destination en zones A (article A2) et N (article N2), une mention majeure devra être ajoutée : en dehors des activités complémentaires à l'exploitation agricole, ne pourront être acceptés que les changements de destination « <i>qui ne compromettent pas l'exploitation agricole existante ni son développement</i> ». Une attention particulière sera portée en cas de création de nouveaux logements permanents.</li> </ul>	<p>Le règlement écrit spécifie que dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol sont autorisées « <i>Sous réserve dans l'ensemble de la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>De ne pas nuire au caractère, à l'intérêt et à la sécurité des lieux environnants, à l'activité agricole et aux paysages naturels ;</i></li> <li>- <i>D'être compatible avec les équipements publics desservant le terrain.</i> »</li> </ul> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- En zones A (article A4), le raccordement au réseau d'eau potable ne doit être imposé pour les bâtiments agricoles ou constructions pour les CUMA que s'il est nécessaire comme indiqué, mais également uniquement « <i>s'il existe à proximité</i> ». Cette remarque vaut pour les bâtiments forestiers en zone N (article N4).</li> </ul>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est modifié en ce sens.</b></p>

<p>- Il paraîtrait prudent de préciser que l'enfouissement des réseaux est obligatoire « sur l'espace public » en zone A (article A4).</p>	<p>La commune ne souhaite pas ajouter cette règle.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>
<p>- En zone A (article A6), pour le recul minimum imposé, il sera précisé « sauf voies et chemins privés pour les bâtiments agricoles ou CUMA ».</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est modifié en ce sens.</b></p>
<p>- Les exceptions mentionnées à l'article A10 concernant les hauteurs devront intégrer les bâtiments des exploitations agricoles ou des CUMA.</p>	<p>Les constructions à usage agricole ne sont pas concernées par une règle de hauteur maximale. Ainsi, les exceptions mentionnées à l'article A10 n'ont pas d'intérêt à intégrer les bâtiments des exploitations agricoles ou CUMA.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>
<p>- Il paraît indispensable de préciser qu'en zones A et N, les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les règles indiquées.</p>	<p>La commune ne souhaite pas ajouter cette règle.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>
<p>- En lien avec la vocation de la zone et au vu du développement de la filière bois-énergie, la zone naturelle et forestière N devra autoriser clairement les constructions, installations et équipements nécessaires à l'activité forestière et prévoir des règles adaptées. De plus, seront également autorisés les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation forestière.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est modifié en ce sens.</b></p>
<p>Le travail important effectué pour aboutir à ce projet nécessite d'être complété. Ainsi, au regard des remarques ci-dessus et essentiellement en lien avec le secteur 1AU de 21 hectares et le règlement écrit, vous comprendrez que la Chambre d'Agriculture ne puisse partager vos ambitions. Ainsi, l'avis porté sur l'arrêt de projet du PLU de votre commune tel que présenté est défavorable. Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour faire évoluer ce projet et le rendre acceptable.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>

## 7. AVIS DE LA CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

Avis émis en date du 17 juin 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
Conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme, nous accusons réception du dossier et nous vous informons que ce projet n'appelle aucune remarque de notre part.	La commune en prend bonne note.



## 8. AVIS DU CENTRE RÉGIONAL DE LA PROPRIÉTÉ FORESTIÈRE

Avis émis en date du 4 juillet 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>La forêt privée représente la quasi-totalité des espaces boisés de votre commune dont une part importante (7 propriétés) est dotée d'un document de gestion durable en cours de validité et agréé par le CRPF.</p> <p>Au plan de zonage, le CRPF donne un avis favorable au classement en zone N des forêts privées sous Plan Simple de Gestion.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>
<p>Dans le règlement écrit, il est précisé page 99 qu'en zone N, des occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières ; c'est ainsi qu'est citée l'activité agricole. Nous souhaiterions que soit mentionnée également l'activité forestière.</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est modifié en ce sens.</b></p>
<p>Page 108 le classement en EBC est évoqué, il serait souhaitable de faire figurer le contenu de cette réglementation de manière exhaustive.</p>	<p>La réglementation relative aux Espaces Boisés Classés (EBC) est détaillée dans les dispositions générales du règlement écrit.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>
<p>Enfin, il est écrit « Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. » Nous comprenons cette recommandation mais qui ne peut valoir obligation d'autant plus que des essences locales comme le frêne ou le châtaignier subissent des problèmes phytosanitaires qui mettent en cause leur pérennité.</p>	<p>La commune souligne le fait qu'il ne s'agit pas d'une obligation mais d'une recommandation.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit n'est pas modifié.</b></p>

# 9. AVIS DU SEPANT

Avis émis en date du 4 juillet 2019

REMARQUES FORMULEES		PROPOSITION DE REPONSE
<p><b>Remarques sur PADD</b> : la préservation de la biodiversité se limite à suivre les prescriptions existantes avec des objectifs peu développés ; l'ambition affichée ne concerne que l'Indre et ses affluents, le lien avec la carte finale n'est pas commenté.</p>		<p>La commune prend bonne note de ces éléments. Néanmoins, ayant déjà débattu le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il n'est pas possible d'effectuer d'importantes modifications de ce dernier sans devoir effectuer un nouveau débat. Au vu du planning, ce nouveau débat n'est pas envisageable.</p> <p>⇒ <b>Proposition : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est pas modifié.</b></p>
<p><b>AXE 4 du PADD: RESTAURER ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES</b> .</p>	<p>Exemples d'ajouts permettant de mieux intégrer la biodiversité dans les objectifs</p>	
<p>1/ Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable</p>	<p>1/ Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers et les milieux naturels de qualité remarquables</p>	
<p>Éléments identitaires du territoire communal, les espaces paysagers tels que la vallée de l'Indre et ses affluents, les boisements, haies bocagères, arbres isolés remarquables, zones humides, etc. doivent être préservés et mis en valeur.</p>	<p>Éléments identitaires du territoire communal, les espaces paysagers tels que la vallée de l'Indre et ses affluents, les boisements, les haies bocagères, les arbres isolés remarquables, les zones humides, etc. doivent être préservés et mis en valeur ainsi que les espèces végétales et animales indigènes du territoire.</p>	
<p>Dans ce cadre, la commune peut tirer parti des prescriptions en matière de gestion et de protection des espaces naturels pour les mettre en valeur (exemple : sites classés et inscrits, espaces naturels sensibles, zones humides).</p>	<p>Dans ce cadre, la commune s'appuiera sur la réglementation et les différents zonages existants (Zones humides, Sites classés et inscrits, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF, Espaces Boisés Classés et corridors de la Trame Verte et Bleue) pour développer et protéger ses espaces naturels et ses paysages. La commune veillera aussi à la non-introduction d'espèces animales végétales exotiques envahissantes qui risquent de dégrader les espaces paysagers et les milieux naturels.</p>	
<p>Il s'agit également d'intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant, en évitant l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels ou agricoles.</p>	<p>Il s'agit également d'intégrer les zones d'habitat futures en continuité avec l'existant, en évitant l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels ou agricoles. La commune s'engagera à veiller à l'intégration des continuités paysagères et écologiques au sein des projets d'aménagement.</p>	

<p><u>2/Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères.</u></p> <p>La commune se fixe pour ambition de préserver et mettre en valeur les cônes de vue et perspectives paysagères sur différents sites d'exception du territoire, permettant d'appréhender l'identité Indraise de la commune.</p>	<p><u>2/Favoriser l'appropriation par les habitants des paysages et des habitats naturels</u></p> <p>La commune se fixe pour ambition de préserver et mettre en valeur les cônes de vue et perspectives paysagères et l'observation de la faune et flore présente sur différents sites (vallée de l'Indre, vallée du Montison, voies de circulation douce, espaces remarquables des plateaux..)</p>	
<p><u>3/ Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue</u></p> <p>La commune doit préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.</p> <p>Il s'agit dans ce cadre de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'Indre et de ses affluents, en préservant leurs enjeux hydrauliques et écologiques. Plusieurs leviers peuvent être mis en œuvre comme la protection des secteurs à forte valeur environnementale, l'ouverture au public des secteurs d'intérêt touristique, de loisirs, ou de connaissance de la rivière, etc.</p>	<p><u>3/ Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue</u></p> <p>La commune doit préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.</p> <p>Il s'agit dans ce cadre de contribuer à l'amélioration de la qualité de ces corridors écologiques en définissant un zonage spécifique complémentaire aux zones N et aux Espaces Boisés Classés localisant à l'échelle de la commune les corridors, les arbres remarquables, les haies, les mares.</p>	
<p><u>Carte sans titre p 24</u></p>	<p>La carte proposée n'est pas une carte des corridors écologiques malgré une légende qui semble aller dans ce sens. Elle localise un « corridor écologique » qui est en fait une ceinture verte périurbaine (notion paysagère) et place les sites inscrits dans les noyaux de biodiversité.</p> <p>La carte du SCOT établie par Biotope en 2010 paraît un document d'appui plus pertinent.</p> <p>Des éléments complémentaires sont aussi présents dans l'inventaire de Biodiversité Communale de Monts, notamment sur la répartition des mares</p>	
<p><u>Remarques sur les OAP</u> : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation rendent opérationnels les objectifs du PADD en les spatialisant.</p> <p>Faute d'objectifs concrets concernant la biodiversité énoncés dans le PADD, les OAP sont seulement orientées vers l'insertion paysagère des bâtiments. De plus les zones ciblées par les projets d'aménagement auront un impact sur le socle de base de la TVB d'après le SCOT.</p>		<p>⇒ <b>Proposition : les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont complétées en ce sens.</b></p>

<p>1.3 ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE</p>		
<p><b>TRAME HYDRAULIQUE</b>          La trame des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.          L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés (trame verte urbaine) au sein de l'opération</p>	<p><b>TRAME HYDRAULIQUE</b>          La trame des zones humides, des mares et des fossés existants sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.          L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères à haute valeur écologique permettant d'accueillir des espèces patrimoniales. Il en va de même pour la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc.          Ainsi cette gestion de l'eau doit permettre de préserver et de conforter les parcours paysagers et les continuités (trame verte et bleue) au sein de l'opération.</p>	
<p><b>TRAME VÉGÉTALE</b>          Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du centre-ville.          Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce ou d'une espèce mieux adaptée à la nature du sol et au projet paysager, sur des secteurs propices à leur développement.</p>	<p><b>TRAME VÉGÉTALE</b>          Une attention particulière devra être portée au traitement paysager ainsi que des corridors écologiques des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage, préserver des vues de qualité et le maintien et circulation des espèces aux abords du centre-ville.          Les boisements, les haies ou les espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation écologique et paysagère avec la mise en place de milieux équivalents dans des sites cohérents avec la trame verte et bleue.          Les espèces végétales sélectionnées devront être d'origine locale, indigènes et adaptées (sols hygrométrie.); de plus les plantes invasives réglementées seront interdites ainsi que les espèces invasives avérées en Région Centre.</p>	



<p><b>Remarques sur le RÈGLEMENT :</b> Des éléments généraux de protection des haies et mares pourraient être introduits ainsi qu'une attention à la densification des arbres en ville.</p> <table border="1" data-bbox="219 252 1084 1161"> <tr> <td data-bbox="219 252 651 1161"> <p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER</b>                      Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.                      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.                      Les prescriptions associées, de nature à assurer leur préservation, sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien des haies / les arbres selon la méthode de la taille douce ;</li> <li>- Ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ;</li> <li>o Création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ;</li> <li>o Passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes, etc.) ;</li> <li>o Accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.</li> </ul> </li> <li>- Ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.</li> </ul> </td> <td data-bbox="651 252 1084 1161"> <p>Si la règle utilisable est rappelée ici, elle s'avère inopérante pour protéger les haies, les mares, ou les arbres isolés remarquables dans la mesure où aucun de ces éléments ne sont pas identifiés dans le document graphique</p> <p>Toutefois, même sans être totalement identifiées les mares peuvent être protégées par un règlement stipulant une interdiction de comblement.</p> <p>Exemple de règlement permettant la protection des mares (Source PLU de Saint-Avertin) pour tous les zonages (sauf Ua)</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>..</p> <p>- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;</p> <p>Pour les haies, en plus de l'interdiction de destruction de certains linéaires qui auraient été repérés dans le document cartographique, il est possible de règlementer la nature des futures plantations (espèces locales/ indigènes/diversifiées..)</p> </td> </tr> </table>	<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER</b>                      Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.                      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.                      Les prescriptions associées, de nature à assurer leur préservation, sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien des haies / les arbres selon la méthode de la taille douce ;</li> <li>- Ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ;</li> <li>o Création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ;</li> <li>o Passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes, etc.) ;</li> <li>o Accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.</li> </ul> </li> <li>- Ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.</li> </ul>	<p>Si la règle utilisable est rappelée ici, elle s'avère inopérante pour protéger les haies, les mares, ou les arbres isolés remarquables dans la mesure où aucun de ces éléments ne sont pas identifiés dans le document graphique</p> <p>Toutefois, même sans être totalement identifiées les mares peuvent être protégées par un règlement stipulant une interdiction de comblement.</p> <p>Exemple de règlement permettant la protection des mares (Source PLU de Saint-Avertin) pour tous les zonages (sauf Ua)</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>..</p> <p>- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;</p> <p>Pour les haies, en plus de l'interdiction de destruction de certains linéaires qui auraient été repérés dans le document cartographique, il est possible de règlementer la nature des futures plantations (espèces locales/ indigènes/diversifiées..)</p>	<p>⇒ <b>Proposition : le règlement écrit est complété en ce sens.</b></p> <p>⇒ <b>Proposition : le règlement graphique est complété pour identifier certaines mares.</b></p>
<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER</b>                      Au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, sont identifiés au règlement graphique les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager.                      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.                      Les prescriptions associées, de nature à assurer leur préservation, sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Entretien des haies / les arbres selon la méthode de la taille douce ;</li> <li>- Ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ;</li> <li>o Création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ;</li> <li>o Passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes, etc.) ;</li> <li>o Accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.</li> </ul> </li> <li>- Ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.</li> </ul>	<p>Si la règle utilisable est rappelée ici, elle s'avère inopérante pour protéger les haies, les mares, ou les arbres isolés remarquables dans la mesure où aucun de ces éléments ne sont pas identifiés dans le document graphique</p> <p>Toutefois, même sans être totalement identifiées les mares peuvent être protégées par un règlement stipulant une interdiction de comblement.</p> <p>Exemple de règlement permettant la protection des mares (Source PLU de Saint-Avertin) pour tous les zonages (sauf Ua)</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>..</p> <p>- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;</p> <p>Pour les haies, en plus de l'interdiction de destruction de certains linéaires qui auraient été repérés dans le document cartographique, il est possible de règlementer la nature des futures plantations (espèces locales/ indigènes/diversifiées..)</p>		
<p>La SEPANT souligne la nécessité d'aménager à proximité des points d'accès de type gares de train ou stations/arrêts de bus/car (ou équivalent)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des voies de déplacement pour développer la mobilité douce ( pistes cyclables sécurisées, parking à vélo en proximité des lieux d'habitation et de commerce..).</li> <li>- des aires de covoiturage pour inciter à la mutualisation des transports via des véhicules motorisés en proximité des points d'accès.</li> </ul>	<p>La commune en prend bonne note.</p>		

# 10. AVIS DU SDIS

Avis émis en date du 27 juin 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>La révision de ce plan nécessite de prendre en compte les contraintes de sécurité concernant plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie.</p> <p>Celles-ci reposent sur les textes réglementaires suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- articles L2225-1 à 4 et R2225-1 à 10 du Code général des collectivités territoriales</li> <li>- articles R111-2 et R111-5 du Code de l'Urbanisme,</li> <li>- article R123-4 du Code de la Construction et de l'Habitation,</li> <li>- arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie,</li> <li>- arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie du département d'Indre-et-Loire.</li> </ul> <p>En conséquence, il y a lieu d'intégrer à ce projet les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie, à savoir :</p> <p>1°) Conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, la voirie doit présenter des caractéristiques appropriées permettant l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. A ce titre, les bâtiments doivent répondre aux réglementations les concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des incendies dans les bâtiments d'habitation,</li> <li>- au Règlement de Sécurité contre l'incendie relatif aux Etablissements Recevant du Public pris par arrêté du 25 juin 1980 modifié,</li> <li>- au Code du travail pour les établissements recevant des travailleurs,</li> <li>- au Code de l'Environnement pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (article L511-1 et suivants).</li> </ul>	<p>La commune en prend bonne note.</p>

# 11. AVIS DE LA COMMUNE DE MONTBAZON

Avis émis en date du 14 juin 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>Suite à la réception le 12 juin dernier de l'ensemble des pièces constituant le dossier du projet de révision générale de votre PLU, je vous informe que nous n'avons aucune observation particulière à apporter à ce dossier.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>

# 12. AVIS DE LA COMMUNE DE VEIGNE

Avis émis en date du 9 juillet 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>Je vous informe que ce projet n'appelle pas d'observations particulières de ma part néanmoins la collectivité demande que soient élaborés également des aménagements piétons, voie de circulation douce et sécurité routière sur la Rd87 lorsqu'il y aura développement des constructions à destination d'hébergements en lien avec les activités dans le secteur du CEA.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>



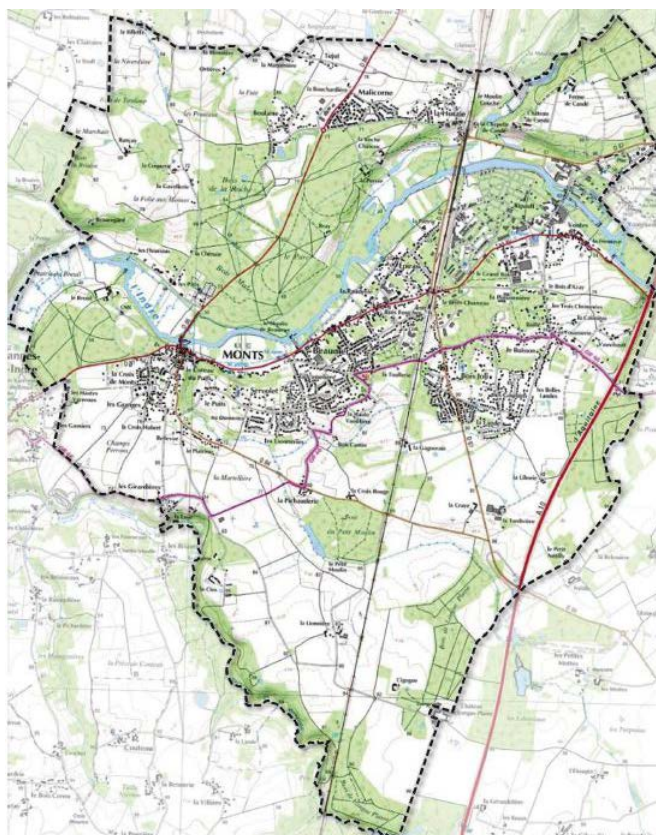
# 13. AVIS DE LA COMMUNE D'ARTANNES-SUR-INDRE

Avis émis en date du 16 juillet 2019

REMARQUES FORMULEES	PROPOSITION DE REPONSE
<p>La Commission « AFFAIRES GENERALES – Urbanisme » a émis un avis favorable à ce projet arrêté de révision générale du P.L.U. de MONTS.</p> <p>Le Conseil Municipal, appelé à se prononcer, après en avoir délibéré, à l'unanimité,</p> <p>Emet un avis FAVORABLE au projet arrêté de révision générale du P.L.U. de MONTS.</p>	<p>La commune en prend bonne note.</p>

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<sup>er</sup> 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

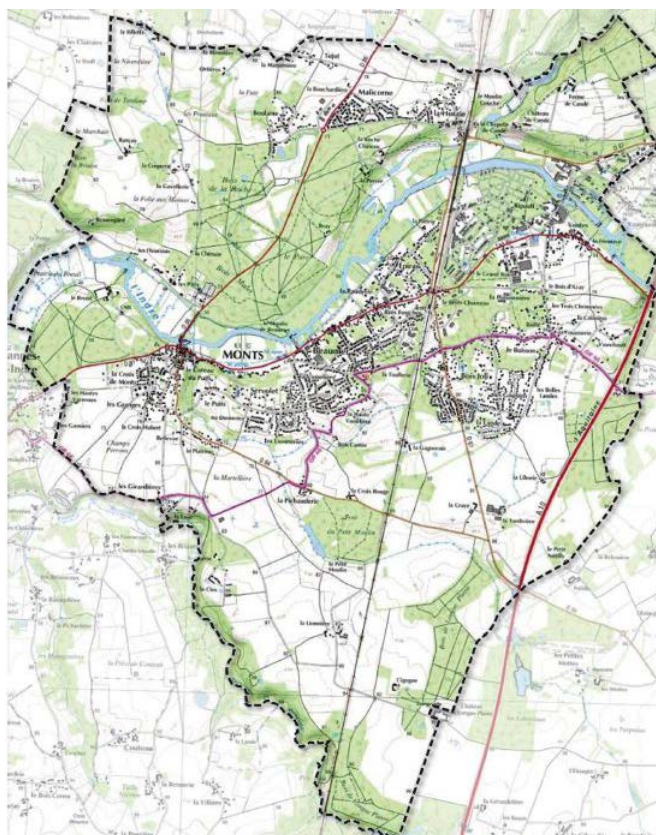
### Partie 2. Conclusions et Avis motivé du Commissaire enquêteur

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<sup>er</sup> 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 :

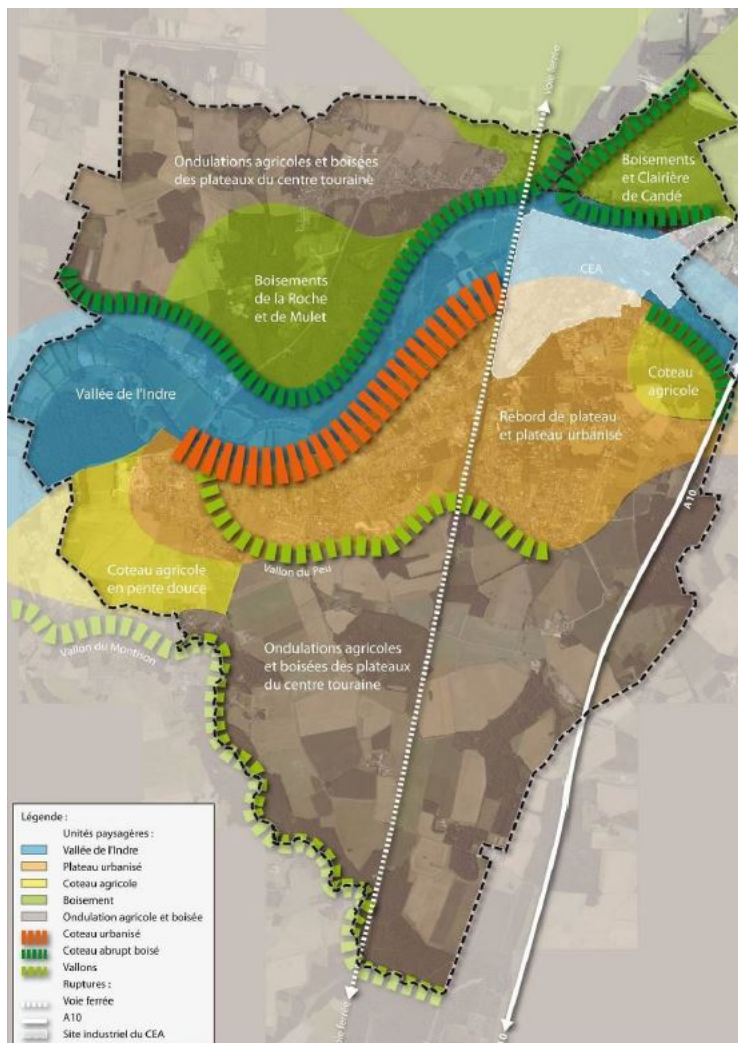
« le Vieux Bourg », autour de l'église et l'ancienne mairie. C'est l'ancien cœur du village, aux ruelles étroites et sinueuses, là où se trouvent les maisons anciennes.

« 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 tourangelle 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.

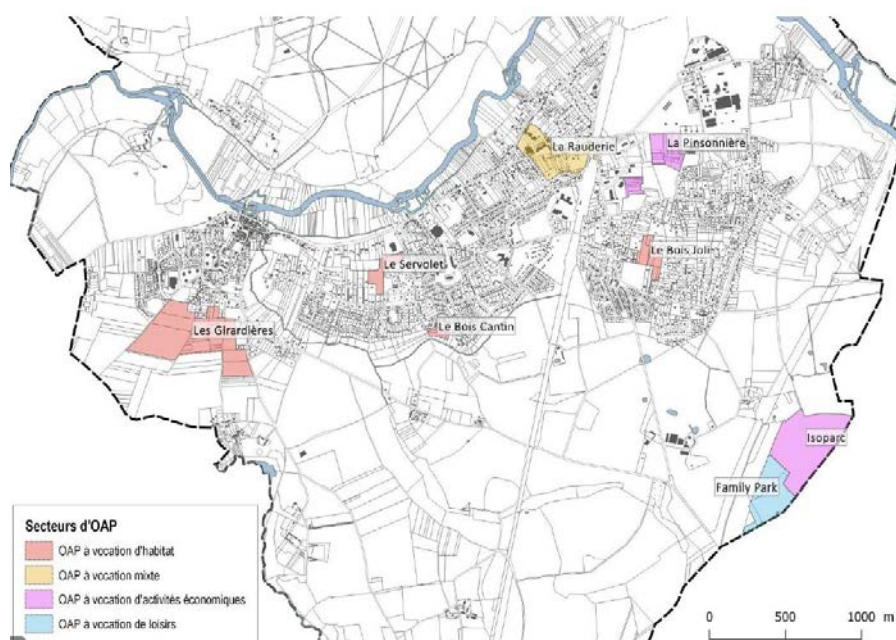
Elles concernent donc les principaux sites à enjeux d'aménagement :

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<sup>er</sup> 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<sup>ème</sup>)
  - 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<sup>er</sup> 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 pan 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 30-40m<sup>2</sup> (sauf pour les piscines), et, pour les extensions, qu'elles soient limitées à 40% de la surface du bâtiment principal sans pouvoir dépasser 100 m<sup>2</sup>.

### 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.

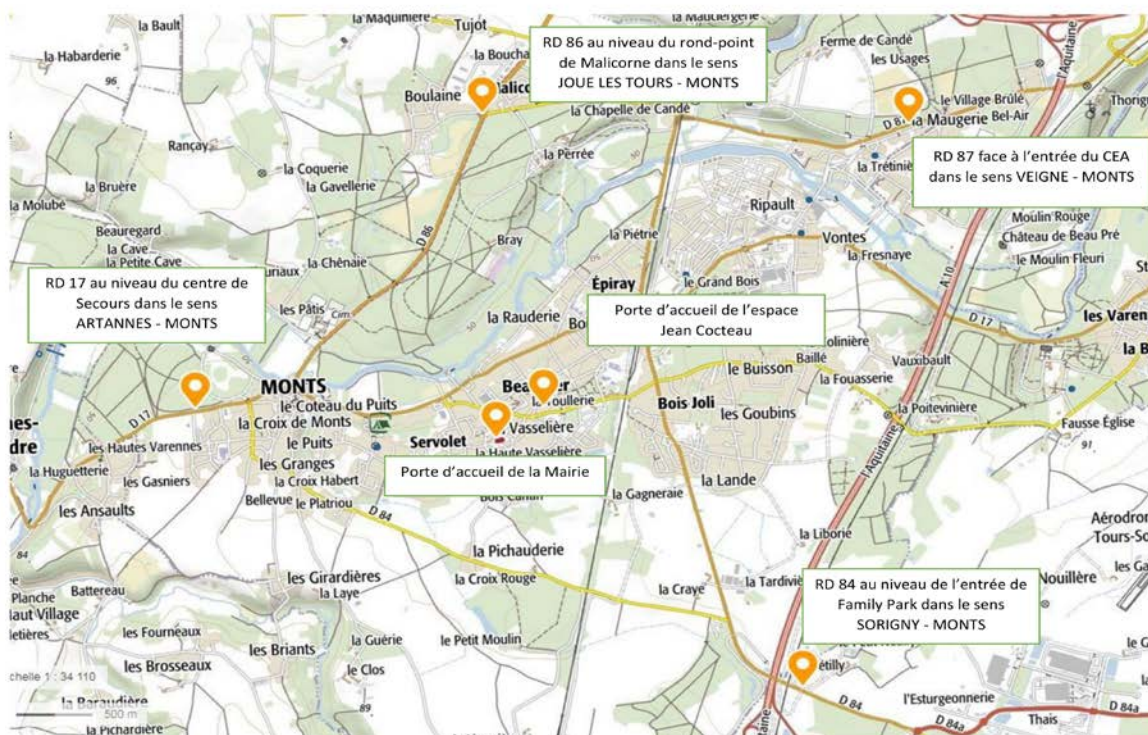
#### Affichage public

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](http://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](http://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](mailto: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](http://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](mailto: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

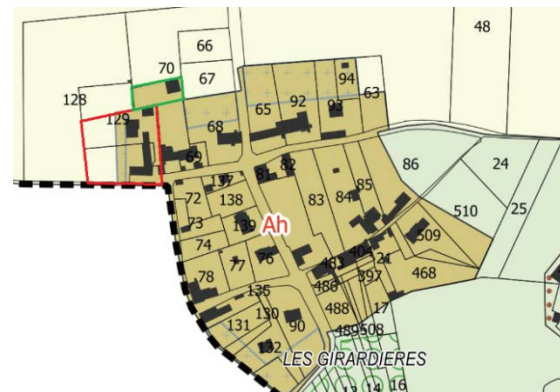
N°R17 – MMe. Ledoux, 250, rue du Bois de Boittreau– parcelle AL162 (il s'agit de la parcelle ZC 128)

« 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

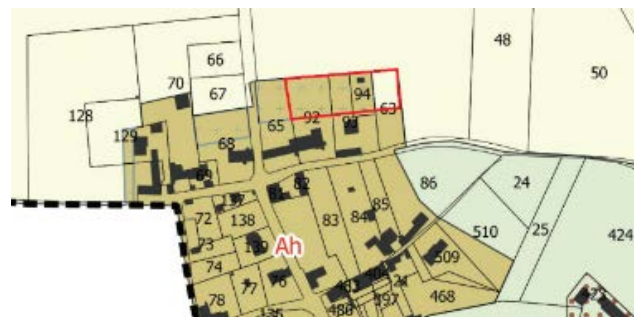
### Analyse du Commissaire-enquêteur

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. »

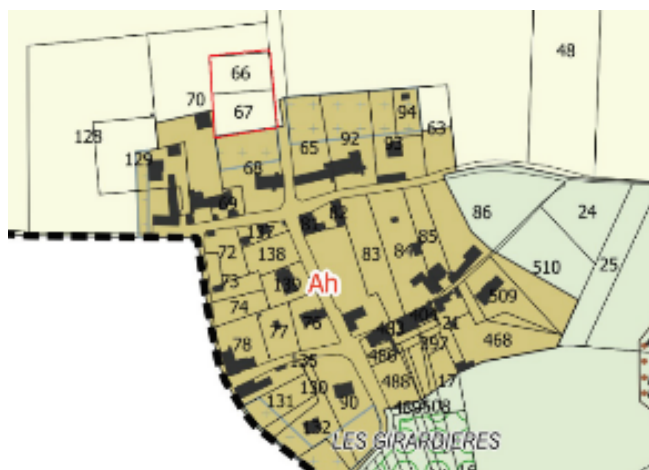
Les parcelles ZC66 et 67, se situent en zone agricole en limite du hameau des Girardières. La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre les possibilités de construction sur ce secteur.

#### 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.

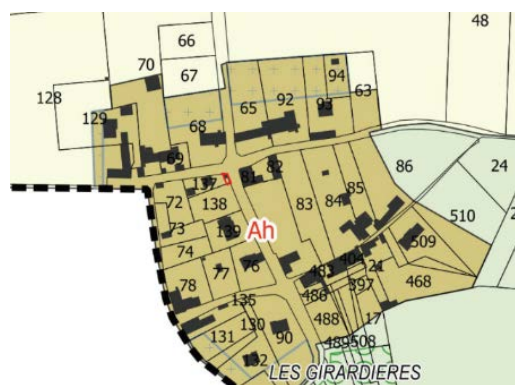
Enfin, comme précisé plus haut par la ville, « la Commune de MONTs souhaite conserver le même zonage que le PLU actuel en conservant les zones de constructibilité limitée. ». Il n'y a donc pas d'évolution défavorable par rapport à ce qui était.



#### 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 5m<sup>2</sup>.



#### 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

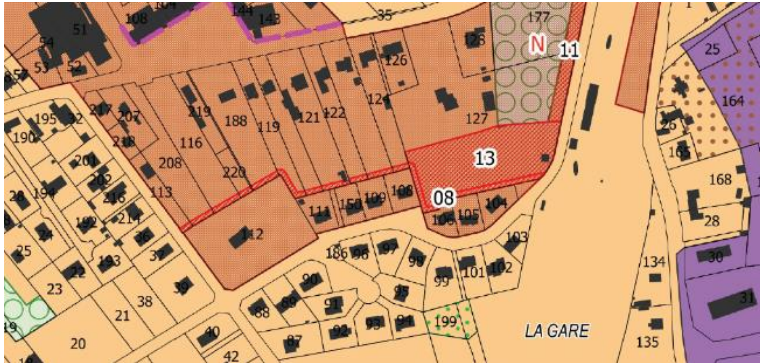
### • OAP La Rauderie

#### 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

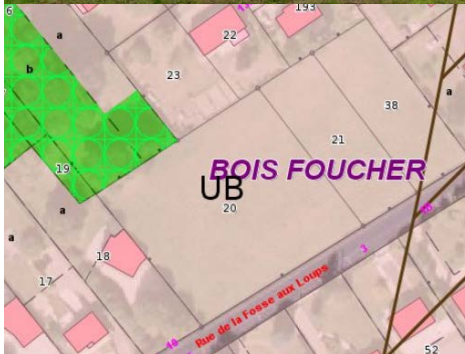
Ces parcelles appartenant à un seul propriétaire qui ne s'y oppose pas, il paraît effectivement souhaitable d'élargir le périmètre de l'OAP, ce qui permet de mieux maîtriser l'urbanisation (type de constructions, accès et voies de circulation notamment)



#### 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 255m<sup>2</sup>.

#### Analyse du Commissaire-enquêteur

Il apparaît que les 255 m<sup>2</sup> 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.

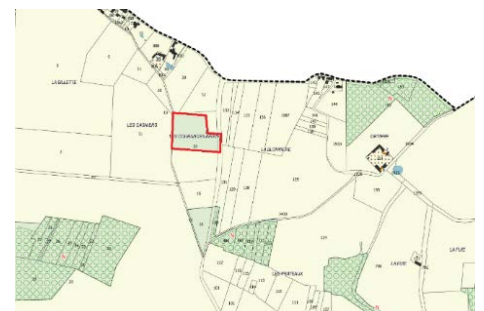
### **3.1 Constructibilité en général**

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.

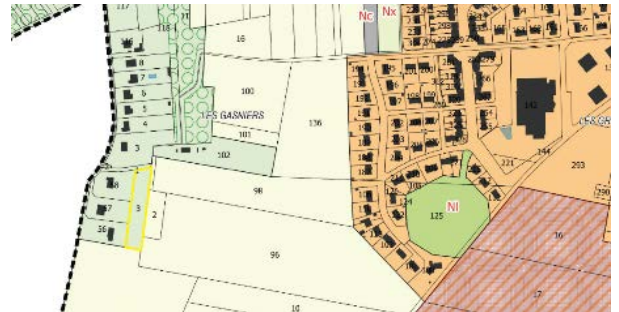
### N°R3 - M Joubert, Les Gasnieres – parcelle 3

« *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.



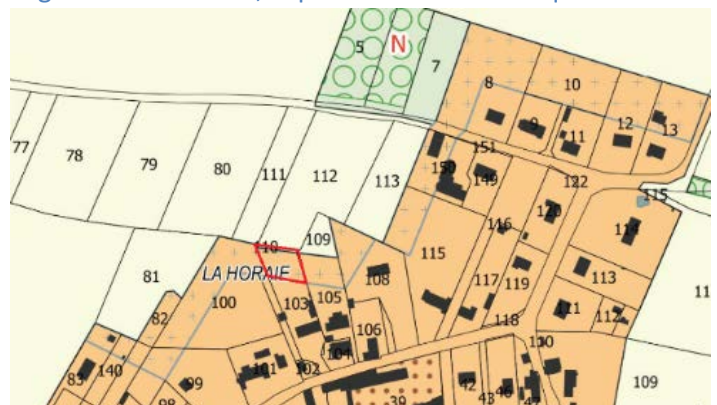
### N°R7 –M. Guyonneau, 19 rue des Bouleaux – parcelle 103

« *que la partie non constructible de notre terrain le devienne (...) 2maisons 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 contiguës 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. »*

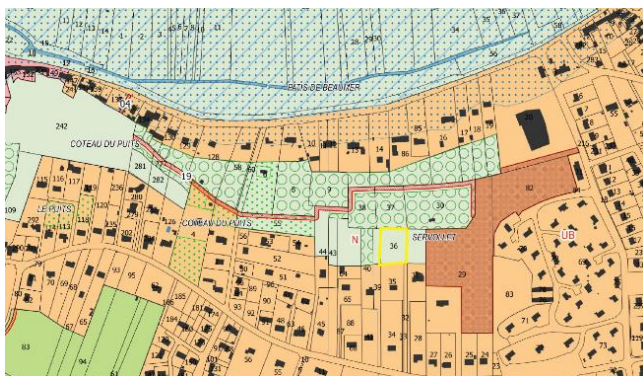
La parcelle ZI 7 se situe dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.

#### 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.

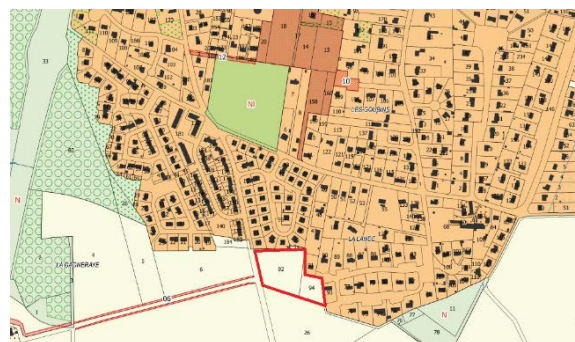
#### Analyse du Commissaire-enquêteur

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 – MMmeVasseur, 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.

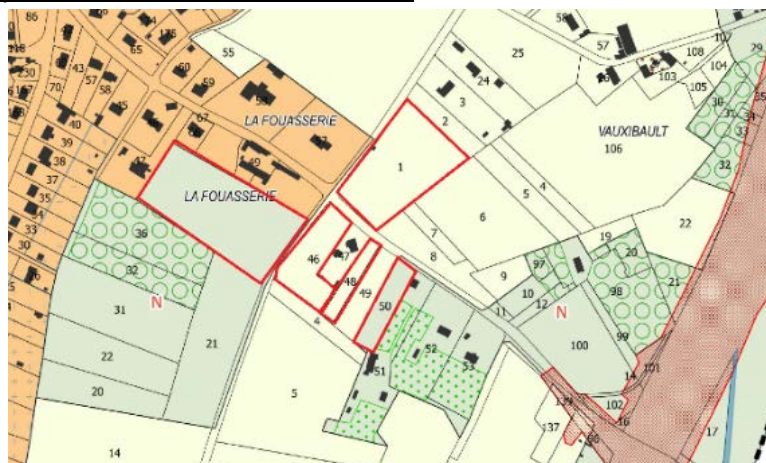
Analyse du Commissaire-enquêteur

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 »*



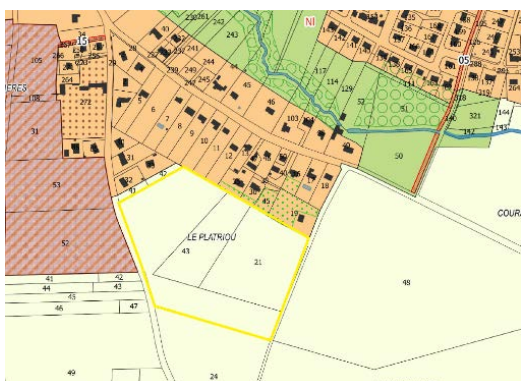
La parcelle cadastrée BK83 se situe dans le PLU actuel en zone naturelle. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones naturelles.

#### 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. »*



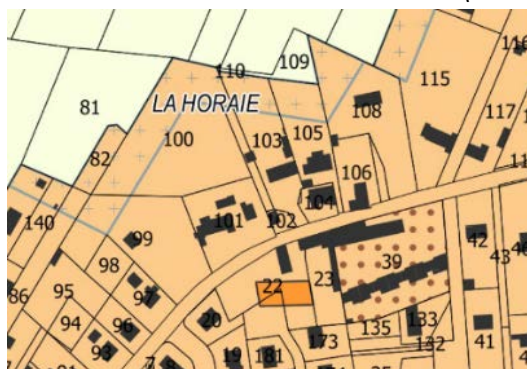
Les parcelles cadastrées BI21, 22 et 43 se situent dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.

#### 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 AL22 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

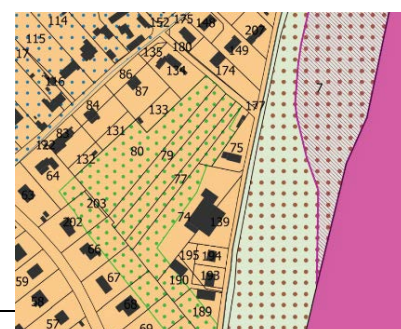
de maintenir cet état.

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.



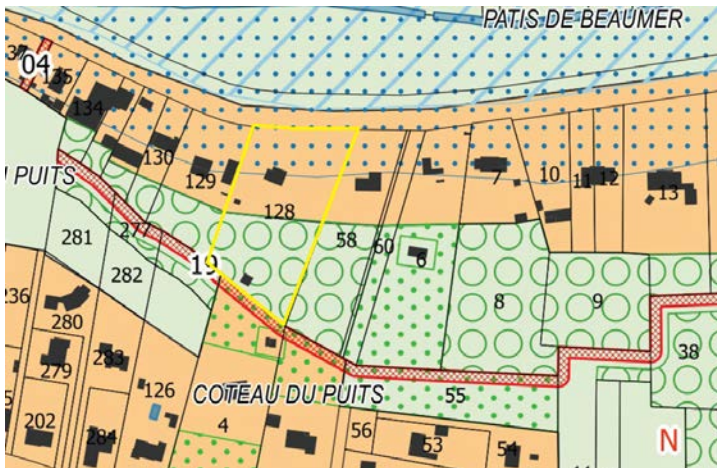


### Analyse du Commissaire-enquêteur

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 ? »*



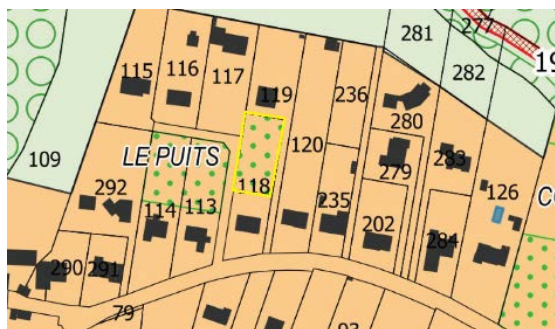
La création d'un nouvel accès en zone Nih (zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée avec évolution possible limitée au bâti existant conformément au PPRI) n'est pas autorisée conformément au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Indre (PPRI). Le zonage du PPRI n'évoluera pas.

### 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

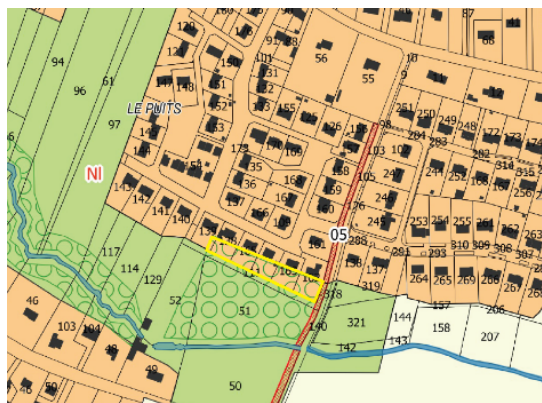
La commune de Monts se caractérise par son aspect boisé. La ville a souhaité conserver et protéger cette caractéristique, volonté déjà présente dans le PLU actuel sous le nom de « ville jardin », en instaurant des protections paysagères permettant de maintenir cet état. La photo aérienne de la parcelle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

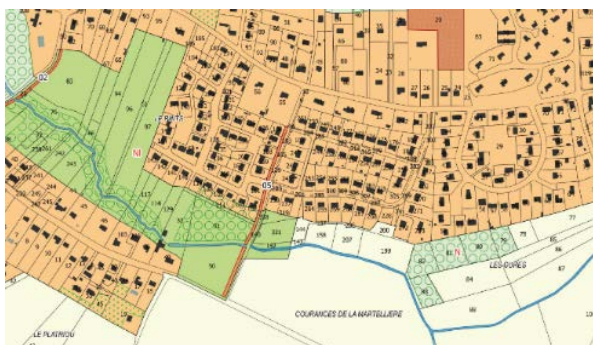
Pétition n°P2 de 24 signatures représentant 24 adresses de riverains

*« 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.

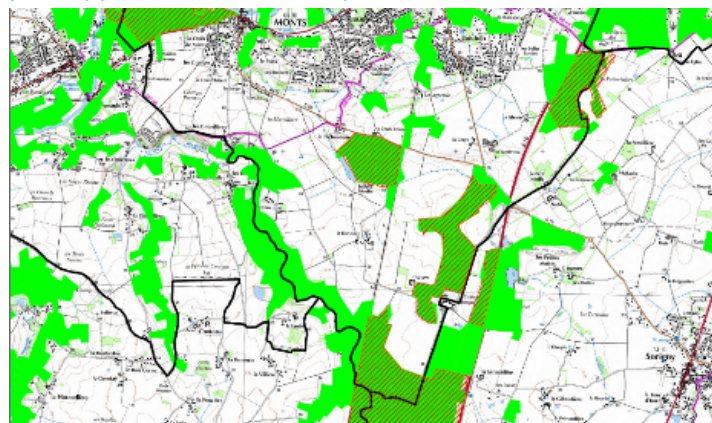
## **5. Divers**

- **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  
PRIVE

Plan simple de gestion

**Analyse du Commissaire-enquêteur**

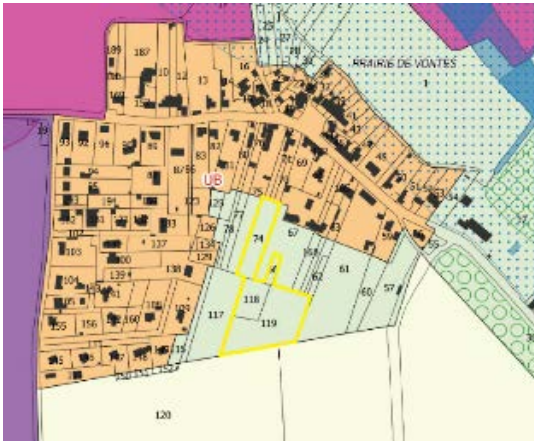
Il est vrai que la protection espace boisé classé est très contraignante dans la mesure où l'entretien des parcelles concernées doit faire l'objet de demandes d'autorisation.

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 ~~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.

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



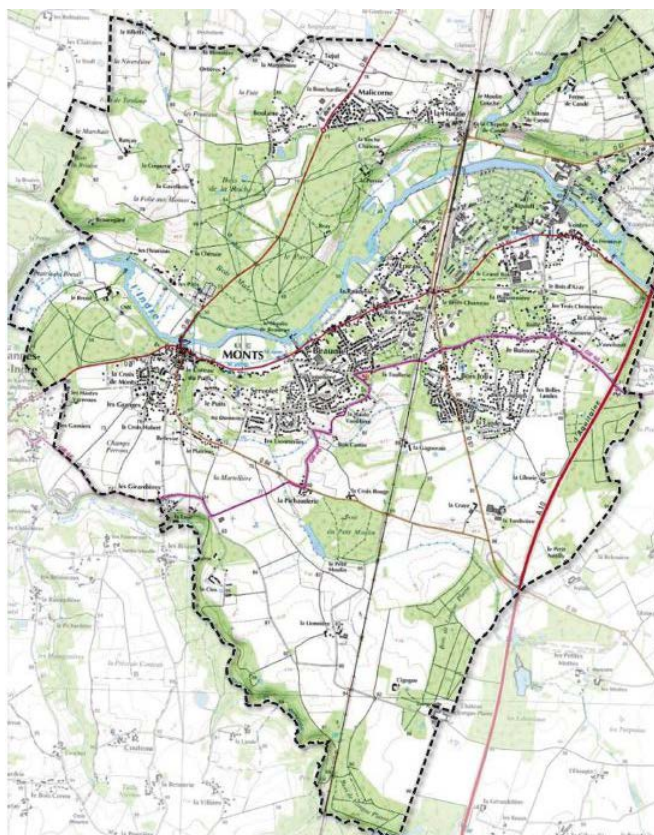
#### Destinataires :

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<sup>er</sup> 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 ENQUETEUR

### • 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<sup>er</sup> 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 d'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 m<sup>2</sup>) 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 ENQUÊTEUR

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

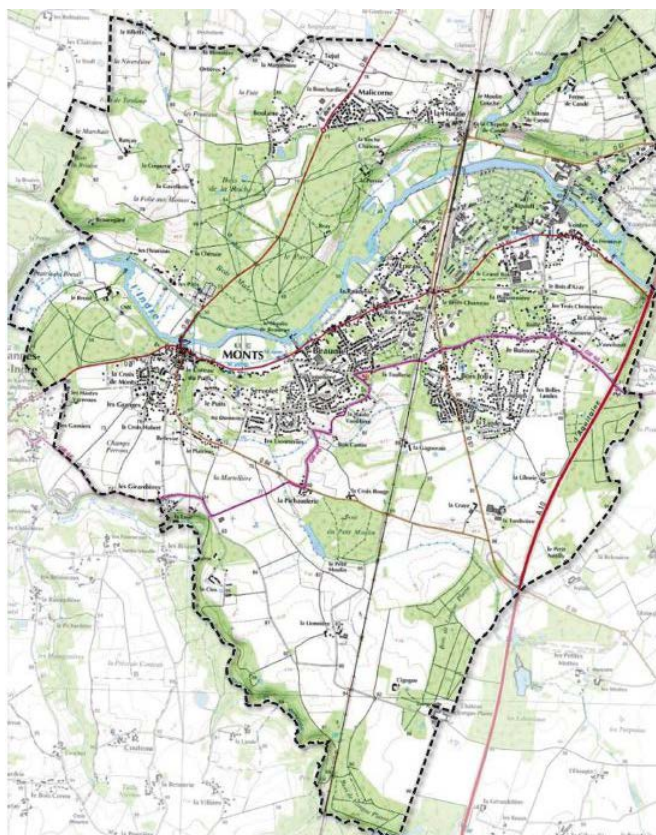


### Destinataires :

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

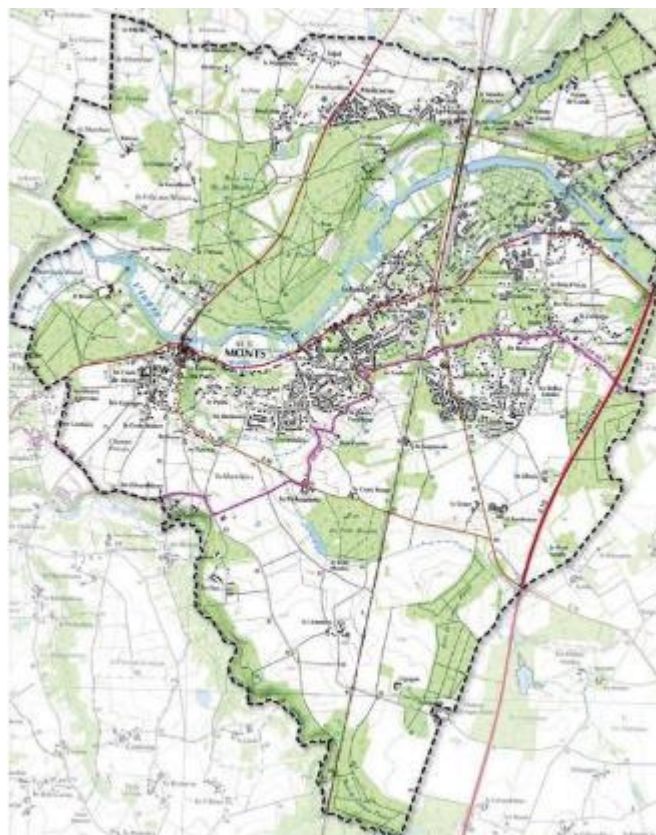
#### Annexes

- **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](mailto: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

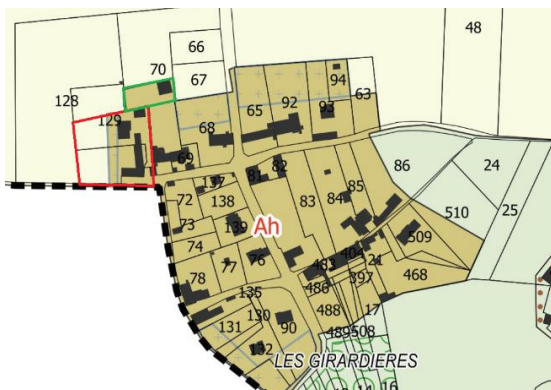
N°R17 – MMe. Ledoux, 250, rue du Bois de Boittreau– parcelle AL162 (il s'agit de la parcelle ZC 128)

*« 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.

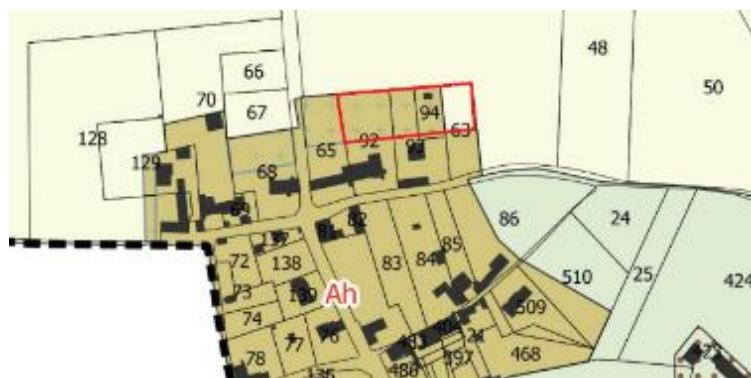
Pour la parcelle ZC 128, il y a une erreur dans le règlement graphique car la zone de constructibilité limitée a été réduite, elle sera réintégrée à l'identique. Pour la parcelle ZC 70, il y a également une erreur dans le règlement graphique puisque la zone de constructibilité limitée a été supprimée,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

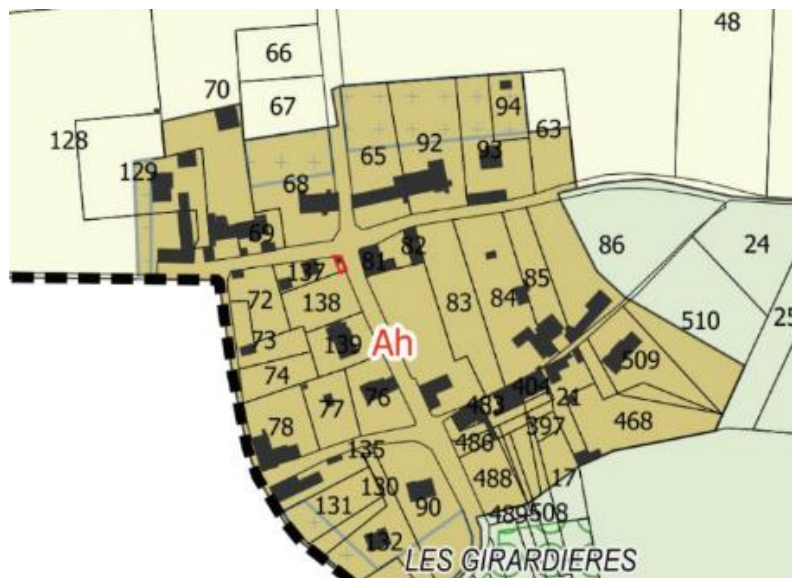
Les parcelles ZC66 et 67, se situent en zone agricole en limite du hameau des Girardières. La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas étendre les possibilités de construction sur ce secteur.



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 5m<sup>2</sup>.





## 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 »*

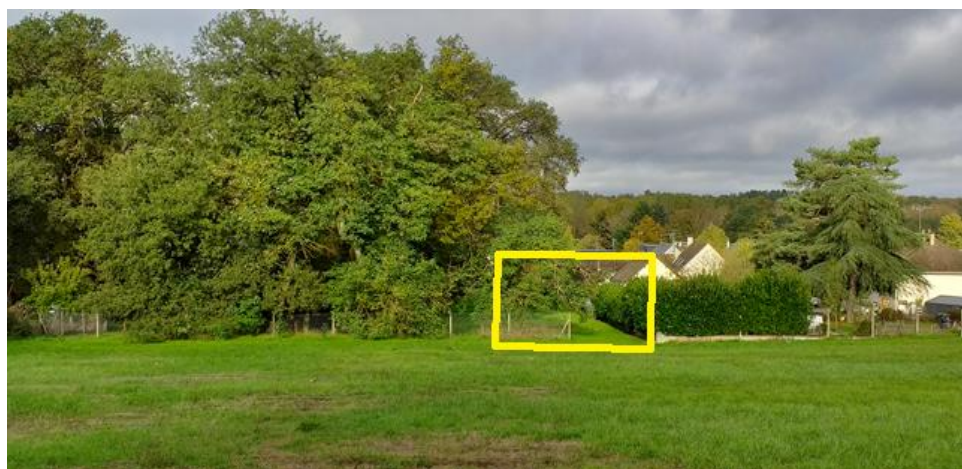
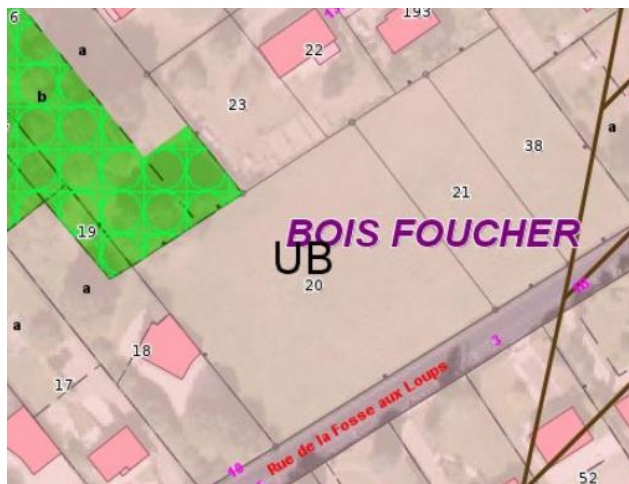
Au regard des orientations de l'Etat et de la densification souhaitée par la Commune de MONTS, il est proposé d'élargir le périmètre de l'OAP de la Rauderie en intégrant les parcelles BW20, BW21 et BW38. L'intégration de ces parcelles, permettra d'avoir un développement cohérent sur ce secteur.



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 255m<sup>2</sup>.





- **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 Gasniers – 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

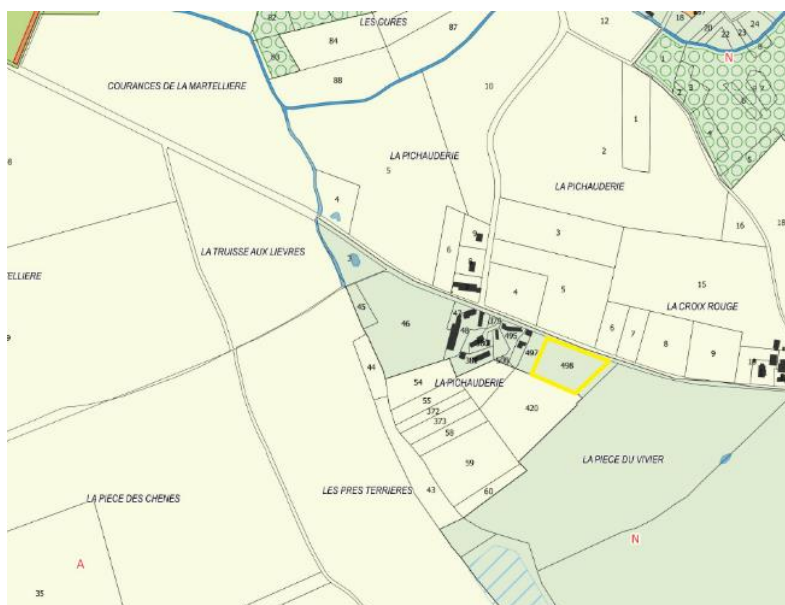
*« rester en zone constructible (...) il y a un tout à l'égoût »*

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. »*

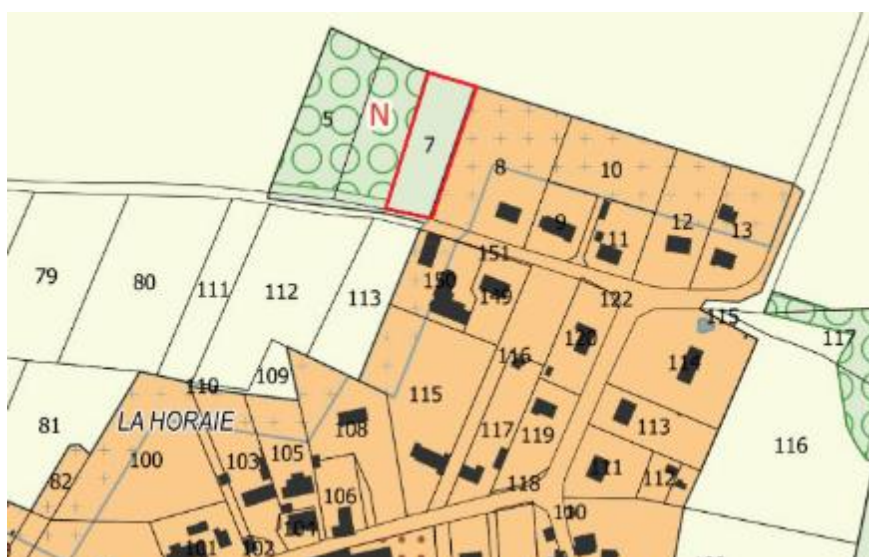
La Commune de MONTs, conformément aux orientations de l'Etat, ne souhaite pas supprimer la constructibilité des parcelles en frange des espaces agricoles. De ce fait, la parcelle AK103 ainsi que les parcelles contiguës (AK100, 105, 102...etc) disposent également d'une zone au sein de laquelle seules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

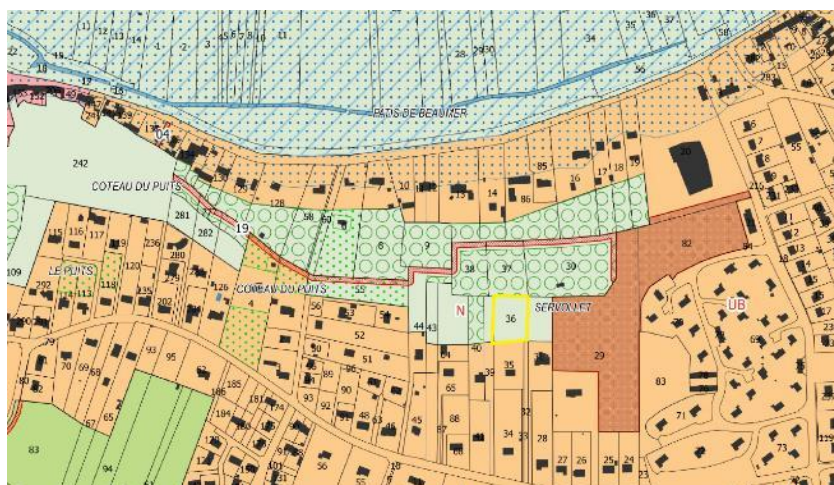
La parcelle ZI 7 se situe dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.



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).



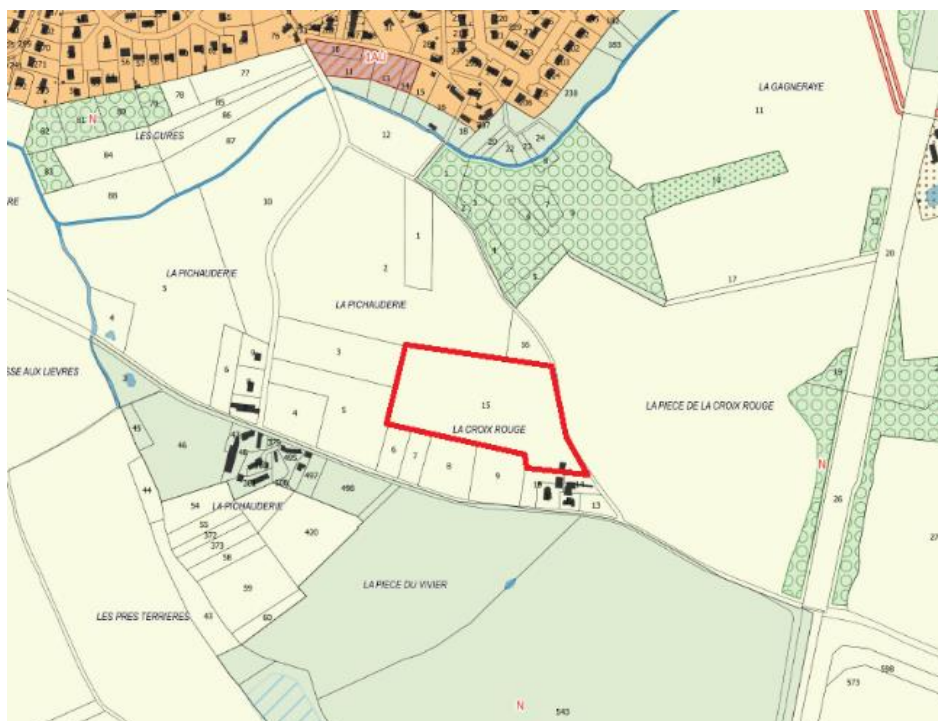




**N°R12 – M Jahan, la Croix Rouge – parcelleB15**

*« 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.



**N°R21 – MMmeVasseur, la Coquerie – parcelle34**

*« 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.



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.

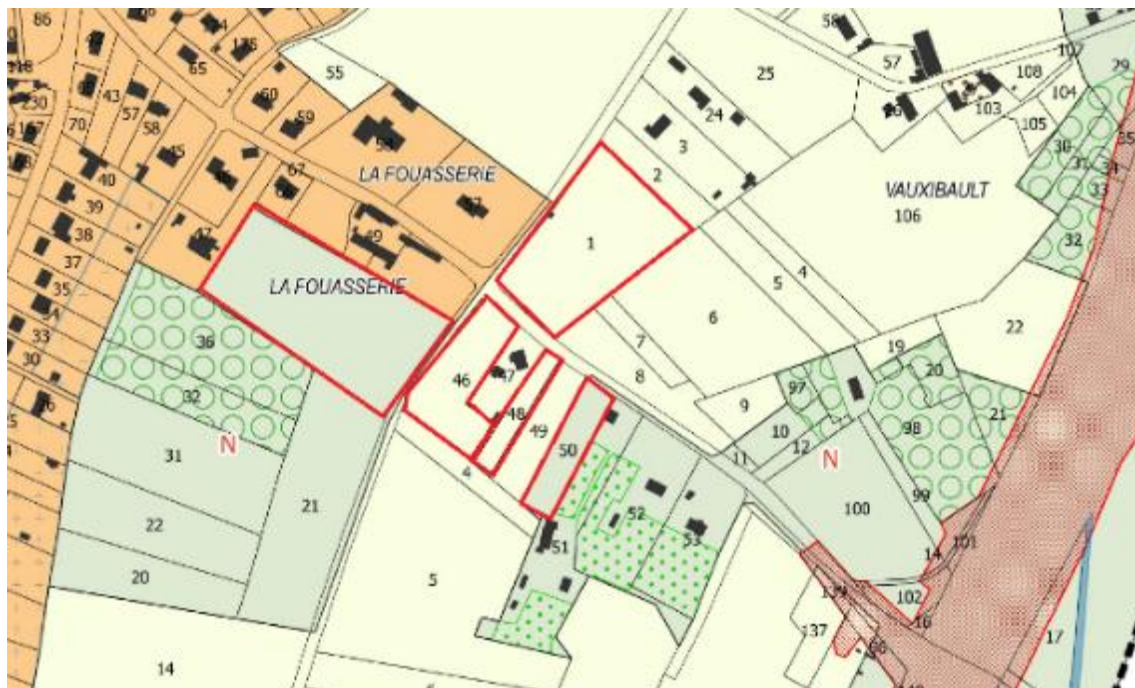
Concernant la parcelle AE65, la Commune de MONTS étudie la possibilité de reclasser cette parcelle en zone UBd. Toutefois celle-ci peut être considérée comme une extension de l'urbanisation existante.



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.

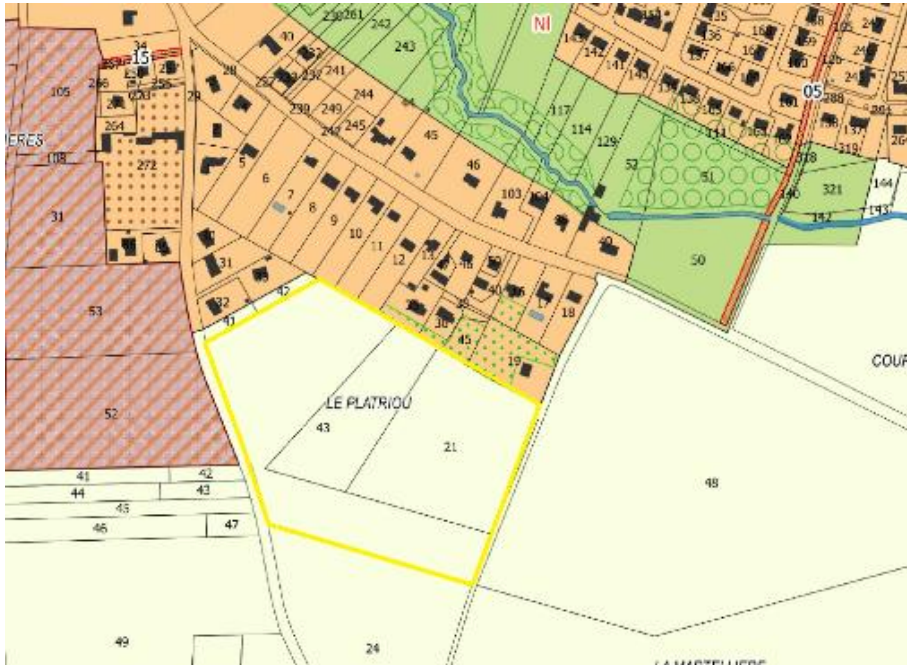




**N°C9 – M Le Ravalec, le Platriou – parcelles BK21,22,43 BI21, 22 et 43**

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

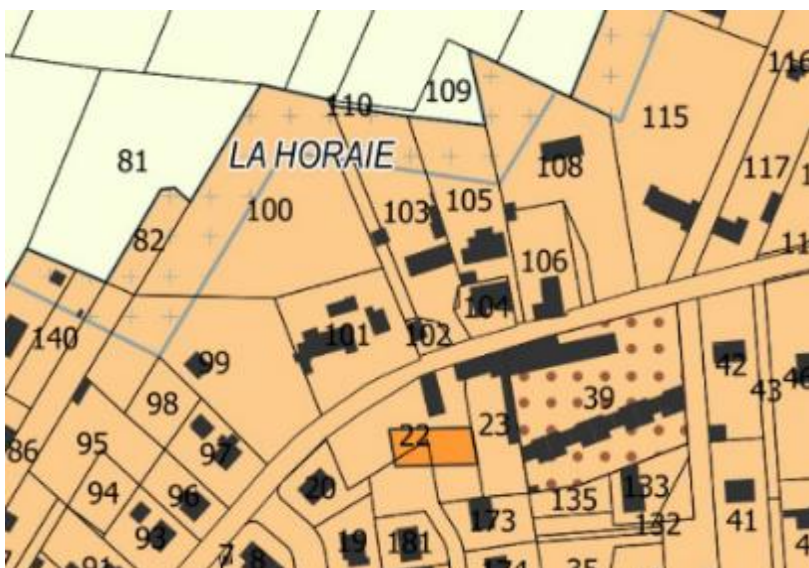
Les parcelles cadastrées BI21, 22 et 43 se situent dans le PLU actuel en zone agricole. Conformément aux orientations de l'Etat, La Commune de MONTs ne souhaite pas modifier ce zonage afin de limiter le mitage et la consommation d'espace sur les zones agricoles.



**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.

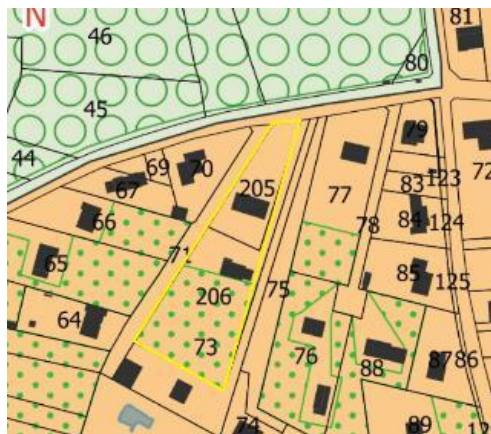


### 3.2 Inconstructibilité liée à des mesures de protection (dont EBC) ou limitatives

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.



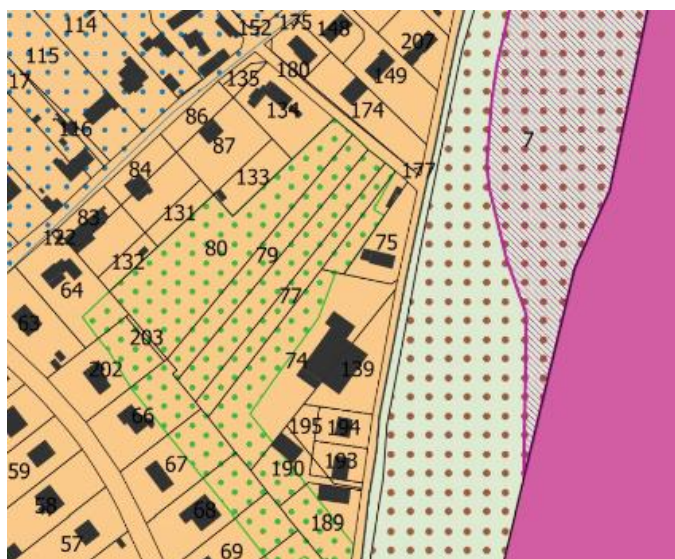




N°R13 (et M7) – Mme Heuzé, 30 rue des Ecoles– parcelle BX80

« 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. »

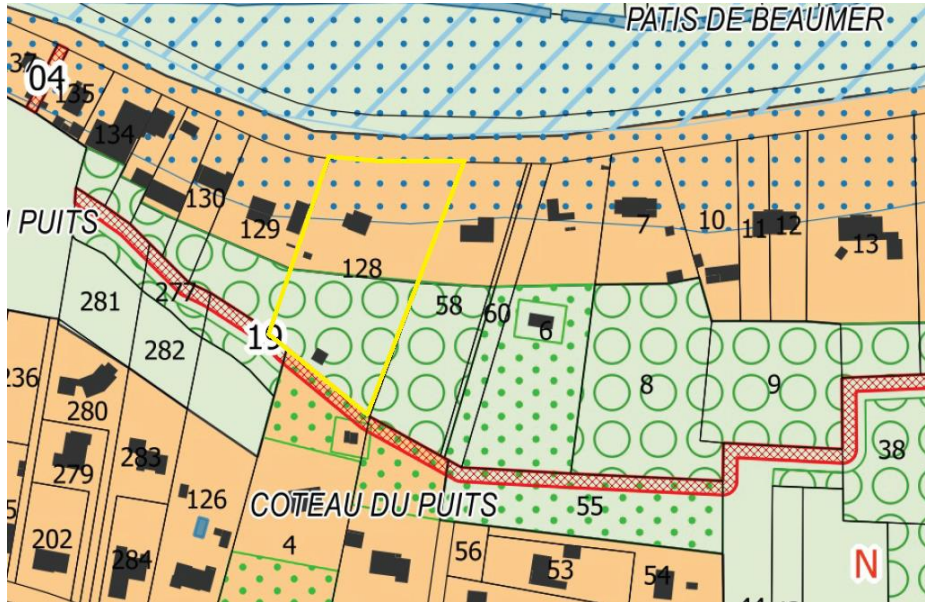
La Commune de MONTs ne souhaite pas déclasser les éléments de paysage à protéger sur la parcelle BX 80 afin de préserver les boisements sur ce secteur.



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 ? »

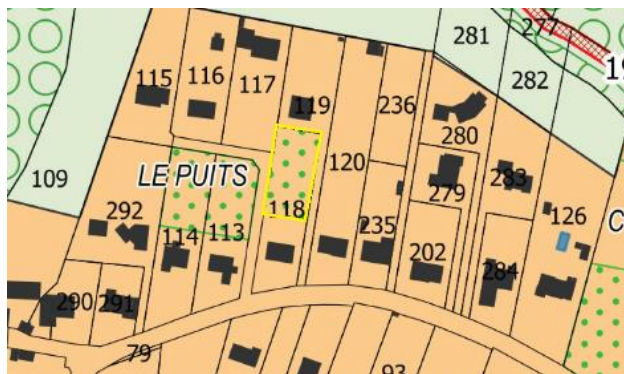
La création d'un nouvel accès en zone Nih (zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée avec évolution possible limitée au bâti existant conformément au PPRI) n'est pas autorisée conformément au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Vallée de l'Indre (PPRI). Le zonage du PPRI n'évoluera pas.



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.

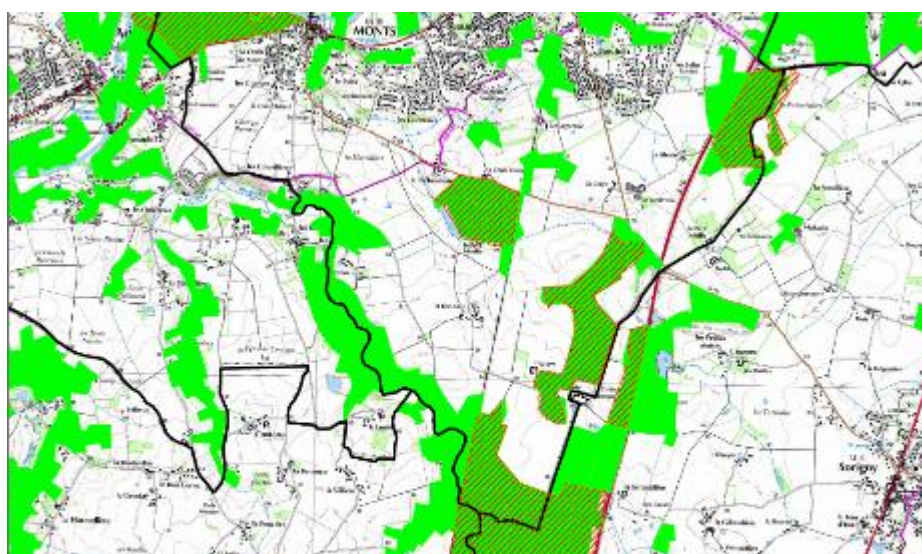


## 5. Divers

- **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

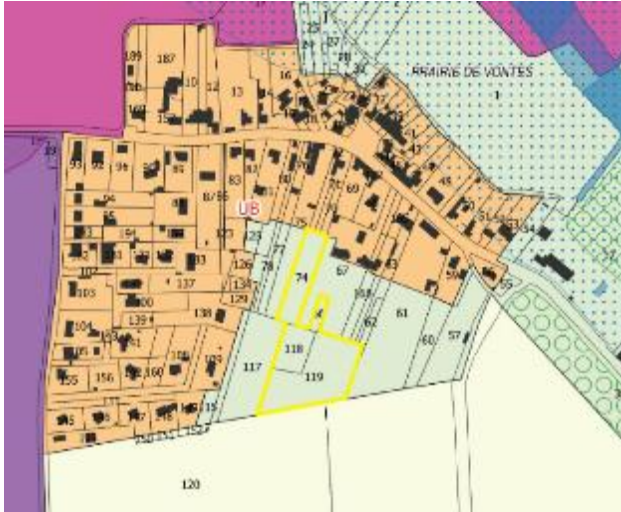
■ Plan simple de gestion

- **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 8 - 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 ENQUETEUR

#### 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<sup>ème</sup> 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](http://www.monts.fr)
- Un registre papier et une adresse électronique ([enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto: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](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto: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](mailto: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](http://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](mailto: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.

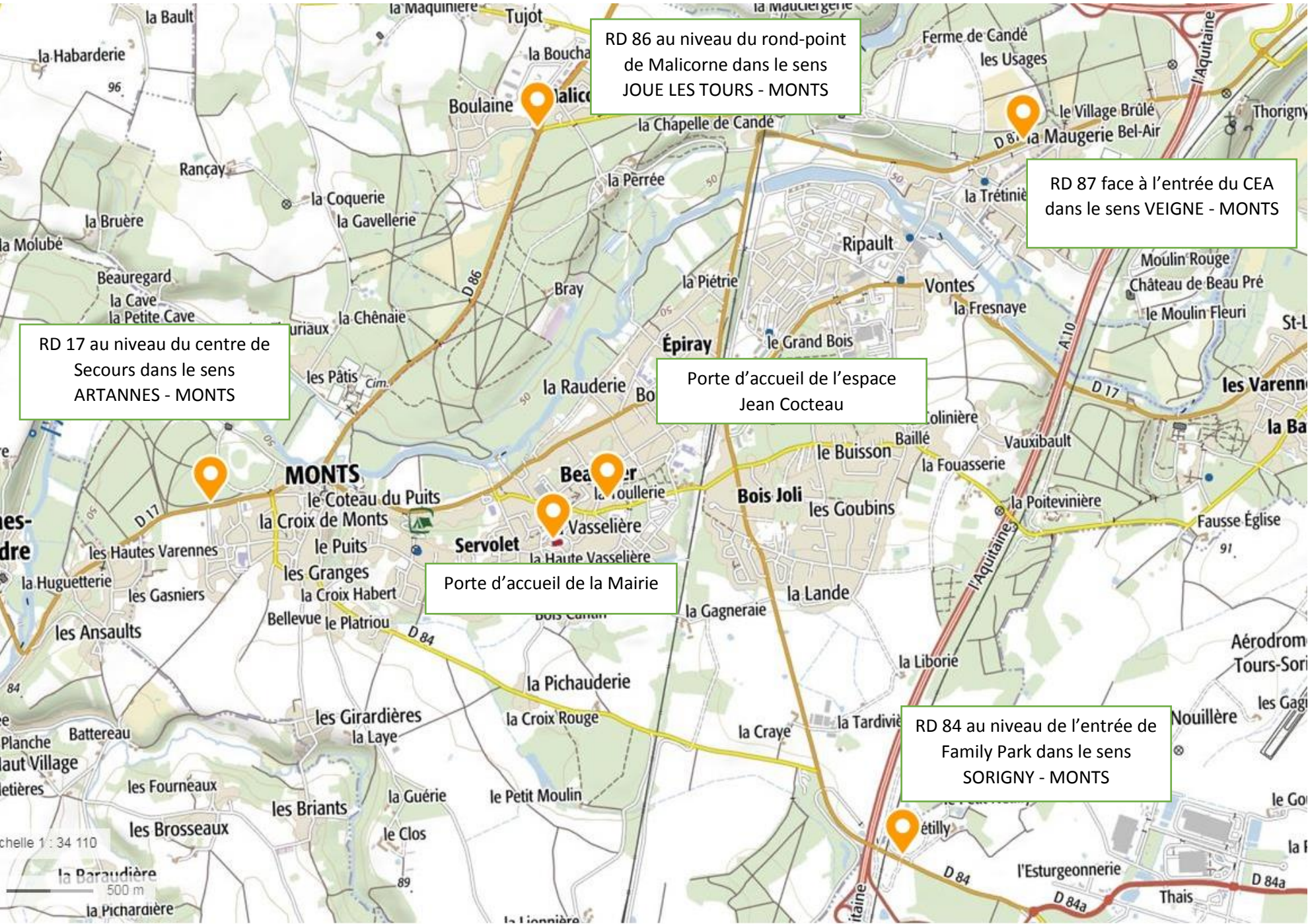
Le public peut demander toute information auprès du service urbanisme de la Mairie de MONTS au 02 47 34 11 80 ou par mail à [urbanisme@monts.fr](mailto:urbanisme@monts.fr)



# 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

échelle 1 : 34 110

la Baraudière  
500 m  
la Pichardière

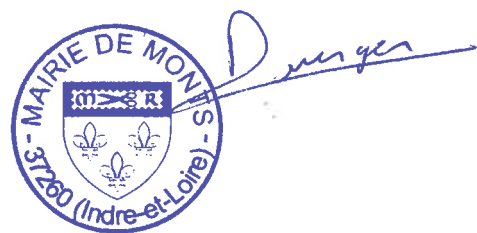
## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

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. A blue ink signature, "Duverger", is written across the stamp.