

Commune de
MONTS

Modification de droit commun n°1 du
PLU



Notice de
présentation

	Rédaction (nom – fonction)	Date
Notice de présentation	AGATOR Sébastien - Urbaniste	26/11/2020



○ Agence Hauts-de-France
(siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



○ Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
03 26 64 05 01



○ Agence Val-de-Loire
Zone d'activités Ecoparc
Rue des Petites Granges
49400 Saumur
02 41 51 98 39



○ Agence Seine-Normandie
Parc d'activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
02 32 32 53 28



○ Agence Sud
Route des Cartouses
84390 Sault
04 90 64 04 65

Agir pour l'avenir
de vos projets

contact.urbanisme@auddice.com

auddice.com



SOMMAIRE

1. AVANT-PROPOS.....	3
2. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DE LA COMMUNE.....	4
2.1. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE	4
2.2. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE LOCAL	4
3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	6
3.1. LE PADD ET L'ECONOMIE GENERALE DU DOCUMENT NE SONT PAS REMIS EN CAUSE	6
3.2. EXPLICATION SUR LE CHOIX DE LA PROCEDURE	8
4. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU.....	11
4.1. OBJET DE LA MODIFICATION	11
4.1.1. La mise en place du périmètre d'attente de projet d'aménagement global	11
4.1.2. Pour quel motif	11
4.1.3. Les perspectives envisagées par les élus de Monts.....	12
4.1.4. Les insuffisances des dispositions exprimées dans le PLU.....	13
4.2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT	14
4.3. LES EVOLUTIONS APPORTEES A L'OAP DU BOIS JOLI	25
4.4. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	26
5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE SCOT.....	28
6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	30
6.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES.....	30
6.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION.....	31
6.3. INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES	32
7. INCIDENCES DES EVOLUTIONS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000.....	33

1. AVANT-PROPOS

Le PLU constitue le document de base de la planification urbaine. Il fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone et de définir les règles qui devront s'appliquer de manière générale et dans chaque zone. C'est le document sur la base duquel sont instruites les demandes d'autorisation ou d'utilisation du sol (Permis de Construire, Déclarations Préalables, Permis de Démolir, etc.).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monts a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 17 Décembre 2019. Depuis son approbation, le document a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020.

Une évolution du PLU est aujourd'hui nécessaire. La modification de droit commun du PLU porte sur un objet :

- **La mise en place d'un périmètre d'attente sur l'emprise de l'OAP du Bois Joli (voir carte de localisation à la page suivante).**

La collectivité se saisit donc de la procédure de modification de droit commun pour faire évoluer son PLU sur cet objet.

Cette notice de présentation complète les pièces du PLU en vigueur (pièce « 37159_PLU_20191217 »).

Les pièces modifiées sont les suivantes :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation modification exclusivement portée sur la partie 4 : Les OAP à vocation principale d'habitat - OAP n°4 Le Bois Joli, page 25 dans la rubrique « Principes d'Aménagement » ;
- Le règlement écrit, modification exclusivement portée sur la zone UB aux pages 6, 11, 31, 32 et 33 ;
- Le règlement graphique, modification exclusivement portée sur le secteur du Bois Joli.

Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées par la présente modification du PLU.

2. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET REGLEMENTAIRE DE LA COMMUNE

2.1. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT GEOGRAPHIQUE

Située en région Centre, dans le département d'Indre et Loire, la commune de Monts est située à moins de 10 km de la porte d'agglomération sur Joué-les-Tours et à 20 km de Tours (de centre à centre). Commune de la Vallée de l'Indre, Monts appartient au canton de Montbazou, et à l'arrondissement de Tours.

Monts s'est développée sur un territoire de 2728 hectares, sur environ 7 km du Nord au Sud et 5 km d'Est en Ouest. Elle comptait 7 794 habitants en 2017 (source : INSEE), soit une densité de 286 habitants au km². Monts voit son territoire bordé par les communes de Joué-les-Tours au Nord, Veigné, Montbazou et Sorigny à l'Est, Thilouze au Sud, et Artannes-sur-Indre à l'Ouest.

La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire et routière particulièrement bien développée. Elle dispose d'une halte SNCF desservie par le TER Tours – Port de Piles – Poitiers, qui dessert également la gare TGV de Saint-Pierre des Corps ralliant Paris en moins d'une heure. La commune est concernée par le passage sur son territoire de la LGV Paris-Bordeaux, en cours de construction.

Elle est traversée par la RD84, axe principal de liaison avec la commune de Sorigny en limite de laquelle se situe le premier échangeur avec l'autoroute A10 (Paris-Tours-Bordeaux). Cette autoroute permet de rejoindre les autoroutes A28 (Tours-Le Mans-Rouen) et A85 (Nantes-Angers-Tours). La commune est également située à moins de 30 km de l'aéroport Tours Val de Loire et à moins de 10 km de l'aérodrome de Sorigny.

Enfin, la commune appartient à la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre, créée le 1er janvier 2017, qui regroupe 22 communes et plus de 53 000 habitants en 2016.

2.2. LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE LOCAL

La commune appartient à l'Agglomération Tourangelle qui comprend 54 communes regroupées en 3 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :

- La Métropole Tours Val de Loire (anciennement agglomération - Tour(s)Plus) ;
- La Communauté de Communes Touraine-Est Vallées (issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes de l'Est Tourangeau et du Vouvillon) ;
- La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre (issue de la fusion des anciennes Communautés de Communes du Val de l'Indre et du Pays d'Azay-le-Rideau et de l'adhésion des communes de Sainte-Catherine-de-Fierbois et de Villeperdue).

Le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) a été créé par arrêté préfectoral le 10 novembre 2003 avec pour vocation de mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'Agglomération Tourangelle, approuvé le 27/09/2013.

Suite à l'évolution du périmètre du SMAT, qui est passé de 40 à 54 communes, le comité syndical, après avoir tiré le bilan de l'application du SCoT, a décidé de prescrire la mise en révision du SCoT par délibération en date du 24 mars 2017, en se fixant quatre objectifs :

- Intégrer les modifications liées aux champs de compétence des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités ;
- Adapter le document aux évolutions législatives ;
- Prendre en compte les dynamiques locales ;
- Afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales.

A noter que le territoire n'est pas concerné par un Programme Local de l'Habitat. Le dernier était exécutoire de 2012 à 2018.

Le 23 Mai 2019, le Conseil Communautaire a approuvé les synthèses des évaluations des PLH de l'ex-CCVI sur la période 2012-2018 avec les constats ci-dessous (mis en parallèle des objectifs fixés).

La commune de Monts a tenu les objectifs fixés sur cette période.

Objectifs annuels de construction pour 6 ans	Hypothèse médiane	Hypothèse minimum	Hypothèse maximum	Nombre de logements autorisés 2012-2018
Artannes-sur-Indre	110	100	120	113
Esvres-sur-Indre	180	160	200	386
Montbazou	180	160	200	373
Monts	280	260	300	273
Saint-Branches	110	90	130	48
Sorigny	120	100	140	205
Truyes	140	130	150	77
Veigné	320	310	330	362
Total CCVI	1 440	1 310	1 570	1 837

Source : logiciel de gestion ADS Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre, service urbanisme commune de Veigné, service urbanisme commune de Montbazou

3. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

3.1. LE PADD ET L'ÉCONOMIE GENERALE DU DOCUMENT NE SONT PAS REMIS EN CAUSE

Le PADD du PLU se compose de 5 axes, qui sont les suivants :

→ **Axe 1 : AFFIRMER LE RÔLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DU CENTRE-VILLE**

- Habitat et équilibre social, favoriser la diversité et la mixité de l'habitat
 - 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 ;
 - Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale
- Aménagement de l'espace, promouvoir une gestion durable du territoire
 - Privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant
 - Fixer un objectif de réduction de la consommation d'espaces pour la prochaine décennie
 - Favoriser un aménagement durable des quartiers
- Équipements et services, satisfaire les besoins actuels et futurs en équipements et services
 - Développer des zones mixtes compatibles avec l'habitat
 - Maintenir les équipements et services de proximité existants
 - Favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services en cœur de ville
 - Prendre en compte les orientations de la CCTVI en matière d'assainissement

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

- Activité commerciale, conforter le rôle de pôle commercial du centre-ville
 - Conforter la vocation commerciale des trois centralités
 - Renforcer l'accessibilité aux centralités à vocation commerciale
- Activité économique, développer les zones d'activités économiques existantes et en projet
 - Prendre en compte la présence du CEA
 - Conforter les zones d'activités existantes et en projet
 - Offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat
 - Développer les communications électroniques
- Activité agricole, préserver l'activité agricole
 - Assurer la pérennité des exploitations agricoles en activité et encourager les nouveaux projets agricoles en adéquation avec l'Agenda 21
 - Favoriser la réalisation de projets de diversification de l'activité agricole

→ **Axe 3 : AMÉLIORER L'ACCESSIBILITÉ ET LA MOBILITÉ DANS LA COMMUNE**

- Déplacements, améliorer l'accessibilité et la mobilité dans la commune
 - Rééquilibrer les flux de circulation sur la commune
 - Traiter les entrées de bourg et les axes pénétrants par des aménagements adaptés
 - Poursuivre la création de liaisons douces et renforcer l'accessibilité aux transports en commun
 - Valoriser les rives de l'Indre

→ **Axe 4 : RESTAURER ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LES PAYSAGES**

- Trame verte et bleue, préserver les continuités écologiques et les paysages
 - Protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable
 - Préserver les cônes de vue et les perspectives paysagères
 - Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue

→ **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
 - Développer la connaissance de la vallée de l'Indre en faveur de la découverte
 - Contribuer à la préservation et la mise en valeur touristique du patrimoine local
 - 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
 - Prendre en compte les risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement
 - Promouvoir les mesures en faveur du développement durable

L'objet de la modification du PLU ne remet donc pas en cause le PADD et l'exécution du PLU. Au contraire les objectifs recherchés par les élus reposent sur une ambition durable, respectueuse de l'environnement. Aussi les élus sont conscients des facteurs techniques et opérationnels qui reposent sur la réussite de l'opération du Bois Joli. Ces facteurs se doivent notamment être adaptés aux enjeux de densification sur un secteur stratégique situé à proximité immédiate du pôle gare TER.

L'intégration des formes urbaines et de l'opération en général vis-à-vis des constructions situées à proximité immédiate sont des enjeux forts qui doivent être vérifiés par un plan de composition d'ensemble. Ce périmètre d'attente n'est pas un frein à l'urbanisation de ce secteur, c'est un outil pour garantir sa réussite.

Aussi, la mise en place du périmètre d'attente n'empêche pas l'exécution du PLU notamment en matière de constructions en logements car la commune craint à l'inverse de voir les projets d'urbanisation se cumuler sur une trop courte période. Les élus souhaitent participer à une analyse fine des programmes d'opérations (typologie et nombre de logements, conception des espaces collectifs, intégration des formes urbaines et fonctionnement urbain notamment en lien avec la mobilité).

3.2. EXPLICATION SUR LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Évolution du PLU			
Répond aux conditions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme ?			
Non		Non	
Répond aux conditions de l'article L. 153-31 ou du L.153-34 du Code de l'Urbanisme ?		Répond aux conditions de l'article L. 153-41 ou L.153-45 du Code de l'Urbanisme ?	
Non	Non	Oui <i>(Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme)</i>	Non
Révision générale	Révision allégée	Modification de droit commun	Modification simplifiée

Evolution du PLU en application du code de l'urbanisme (source : auddicé)

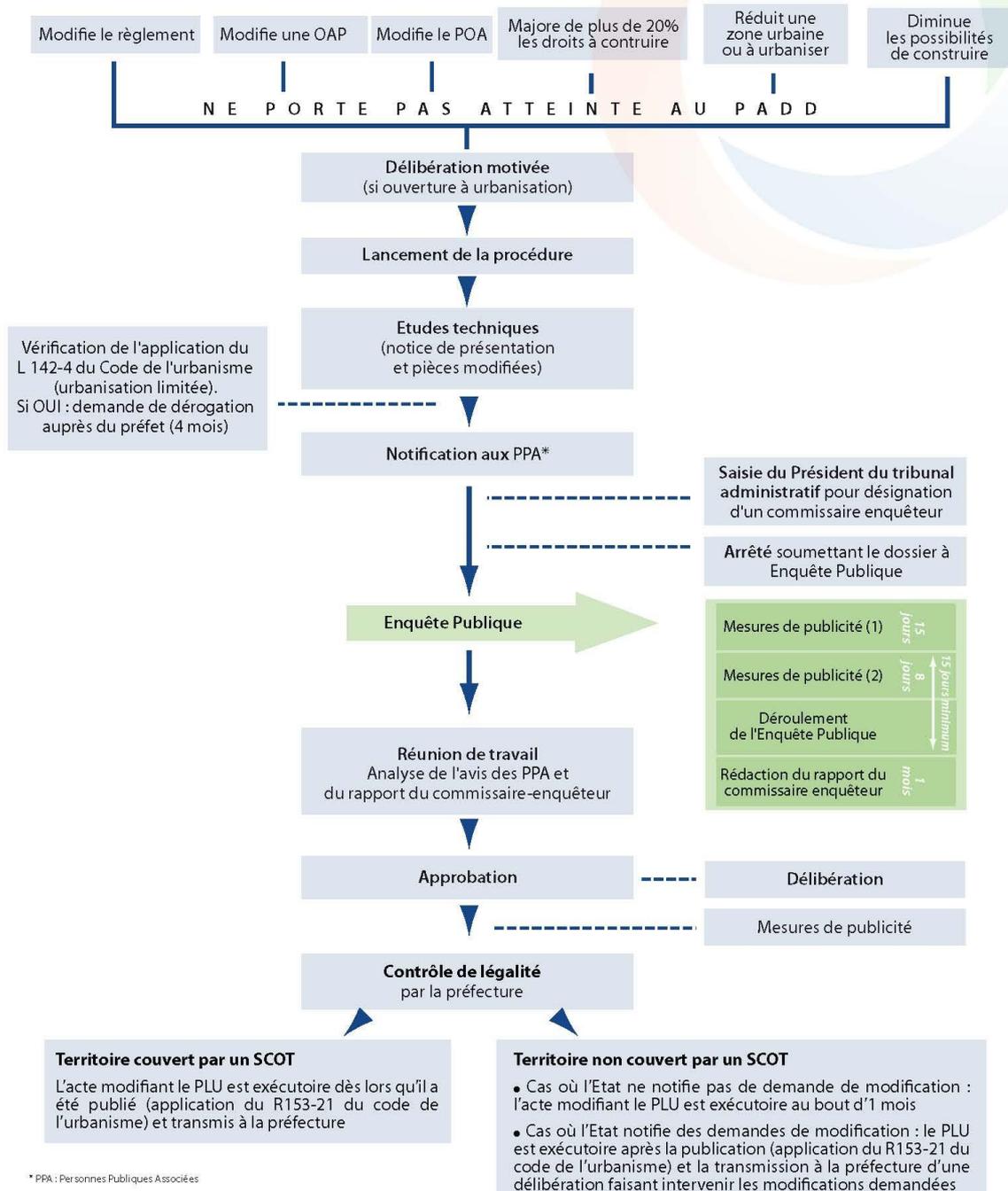
Ces évolutions du PLU ne portant pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elle ne s'inscrit pas dans la procédure de révision générale ou allégée. Toutefois, les évolutions du PLU modifient le règlement et une des orientations d'aménagement et de programmation. La procédure rentre donc dans le contexte de la modification (articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme).

Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme :

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.		
153-34 (Révision allégée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.		
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification, l'évolution du PLU mobilise l'évolution d'une OAP et du règlement graphique.
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.		
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.		

Evolution du PLU en application du code de l'urbanisme (source : auddicé)

Modification du Plan Local d'Urbanisme



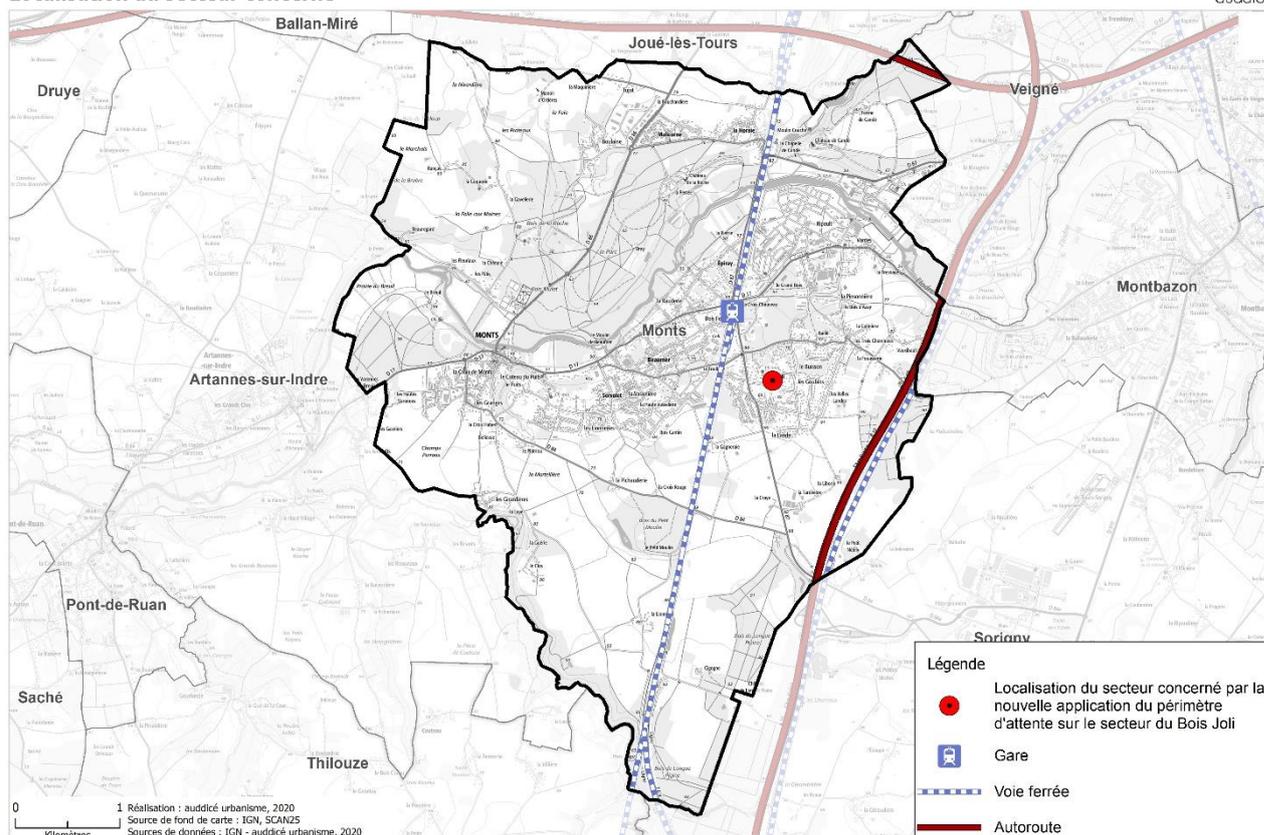
4. LES ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU

4.1. OBJET DE LA MODIFICATION

La modification de droit commun du PLU porte sur un objet :

- La mise en place d'un périmètre d'attente sur l'emprise de l'OAP du Bois Joli (voir carte de localisation ci-dessous).

Commune de Monts (37) Modification du Plan Local d'Urbanisme
Localisation du secteur concerné



4.1.1. La mise en place du périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) définissent les servitudes dans les zones Urbaines ou A Urbaniser pouvant être instituées dans les Plans Locaux d'Urbanisme. L'article L151-41 5° du CU précise qu'un PAPAG consiste à «interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés» .

4.1.2. Pour quel motif

Cela permet donc de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

4.1.3. Les perspectives envisagées par les élus de Monts

Cette servitude doit être inscrite dans le zonage et le rapport de présentation du PLU (avec précision du seuil de construction/extension possible). L'institution de cette servitude fait l'objet d'une justification particulière dans le rapport de présentation du PLU portant sur les objectifs poursuivis par la création d'un tel secteur. Il s'agit de poser les enjeux et d'expliquer pour quelle raison il convient de « restreindre » les demandes d'autorisation de construire dans un secteur pourtant ouvert à l'urbanisation. Concrètement, il convient d'indiquer les études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de réaliser ce projet dans les 5 ans

4.1.4. Les insuffisances des dispositions exprimées dans le PLU

L'OAP du Bois Joli fixe des ambitions en matière de densité en logements et de forme urbaine qui ne s'appuie en rien sur une étude de faisabilité permettant de comprendre la future mise en œuvre de l'opération. Les élus souhaitent disposer d'un plan d'aménagement global permettant de prendre en compte entre autres les enjeux de mobilité, de gestion des eaux et d'intégration urbaine et paysagère. Aussi les élus souhaitent disposer d'éléments techniques, financiers permettant de mieux se rendre compte des impacts directs du projet sur les réseaux.

Par ailleurs, le site du Bois Joli étant situé à proximité du secteur de la gare, les élus sont en attente d'un plan d'aménagement global fixant une réelle ambition en matière de densité en logements. L'ambition minimale exprimée dans le PLU n'est pas suffisante selon leur appréciation.

Les élus ne se satisfont pas de la situation actuelle de l'OAP qui ne permet pas d'asseoir avec certitude les contours de cette opération comprise au centre d'un tissu urbanisé à dominante résidentielle.

Une fois les éléments de programme connus et précisés, les élus fixeront leurs nouvelles attentes sur l'OAP par le biais, au besoin, d'une nouvelle modification du PLU

4.2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Page 6 : **AVANT LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

Zone UA	La zone UA correspond au bourg ancien de Monts caractérisée par une forme urbaine spécifique du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.
Zone UB	La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie. Il est créé un secteur UBx à l'emplacement d'une ancienne décharge. L'aménagement de cette zone est subordonné à la réalisation d'une étude géotechnique
Zone UC	La zone UC correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes. Il est créé un secteur UCr pour le développement d'un centre de recherche. Il est créé un secteur UCz pour le site du Commissariat à l'Energie Atomique.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser regroupent les zones suivantes :

Zone 1AU	La zone 1AU est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts.
Zone 1AUC	La zone 1AUC est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques.
Zone 1AUL	La zone 1AUL est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de Monts, à vocation de loisirs.
Zone 2AU	La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
Zone 2AUC	La zone 2AUC est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Page 6 : APRÈS LA MODIFICATION DU PLU

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

LES ZONES URBAINES DITES « ZONES U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones suivantes :

Zone UA	La zone UA correspond au bourg ancien de Monts caractérisée par une forme urbaine spécifique du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, et une certaine unité bâtie du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.
Zone UB	La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie. Il est créé un secteur UBx à l'emplacement d'une ancienne décharge. L'aménagement de cette zone est subordonné à la réalisation d'une étude géotechnique La zone UB est concernée, sur la seule emprise de l'OAP du Bois Joli, par un périmètre d'attente au titre du L151-41,5° du Code de l'Urbanisme. Il vise à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Zone UC	La zone UC correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes. Il est créé un secteur UCr pour le développement d'un centre de recherche. Il est créé un secteur UCz pour le site du Commissariat à l'Energie Atomique.

LES ZONES À URBANISER DITES « ZONES AU »

Elles correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser regroupent les zones suivantes :

Zone 1AU	La zone 1AU est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts.
Zone 1AUC	La zone 1AUC est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques.
Zone 1AUL	La zone 1AUL est une zone actuellement insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à court terme de Monts, à vocation de loisirs.
Zone 2AU	La zone 2AU est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.
Zone 2AUC	La zone 2AUC est une zone insuffisamment équipée destinée aux extensions urbaines à long terme de l'agglomération de Monts, à vocation d'activités économiques. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Page 11 : **AVANT LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONDITIONS DE DESERTE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie un linéaire au sein duquel un seul nouvel accès pourra être prévu. En outre, la mutualisation des accès sera exigée afin d'éviter la multiplication de nouveaux accès et de préserver les conditions de sécurité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC CONDITIONS SPÉCIALES DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs avec des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées sont les annexes à l'habitation.

DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

Page 11 : **APRÈS LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONDITIONS DE DESERTE

Le Plan Local d'Urbanisme identifie un linéaire au sein duquel un seul nouvel accès pourra être prévu. En outre, la mutualisation des accès sera exigée afin d'éviter la multiplication de nouveaux accès et de préserver les conditions de sécurité.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS D'OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent des orientations d'aménagement (graphiques et littérales) qui complètent les dispositions du présent règlement et s'imposent dans une relation de compatibilité aux demandes d'autorisations d'urbanisme.

L'OAP du Bois Joli est concernée par un périmètre d'attente au titre du L151-41,5° du Code de l'Urbanisme applicable durant une période de 5 ans à compter de l'approbation de la modification du PLU. Cette servitude consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 m².

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC CONDITIONS SPÉCIALES DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs avec des conditions spéciales de constructibilité pour des raisons de fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques. Dans ces secteurs, les seules constructions autorisées sont les annexes à l'habitation.

DISPOSITION APPLICABLES AUX SECTEURS AVEC INTERDICTION DE CONSTRUCTIBILITÉ

En application des dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique définit des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES ET DÉROGATIONS

ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DÉROGATIONS

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6 du Code de l'urbanisme.

Page 31 : AVANT LA MODIFICATION DU PLU

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie.

Elle comprend un secteur UBx, correspondant à une ancienne décharge au sein du tissu urbain. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une étude géotechnique.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs très ponctuels.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). 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.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Cette zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Page 31 : **APRÈS LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis le début des années 1960. Cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie.

Elle comprend un secteur UBx, correspondant à une ancienne décharge au sein du tissu urbain. Son urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une étude géotechnique.

Cette zone est à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est desservie par les équipements nécessaires à son urbanisation, à l'exception du réseau collectif d'assainissement dans certains secteurs très ponctuels.

Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le Rapport de Présentation). En cas de vente d'un terrain non bâti constructible, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur pour les zones où l'exposition au phénomène de retrait et gonflement des argiles est moyenne ou forte.

Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). 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.

Cette zone est partiellement concernée par le périmètre Z5 du CEA.

Cette zone est partiellement concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la vallée de l'Indre.

Cette zone est partiellement concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone UB est concernée, sur la seule emprise de l'OAP du Bois Joli, par un périmètre d'attente au titre du L151-41,5° du Code de l'Urbanisme applicable durant une période de 5 ans à compter de l'approbation de la modification du PLU. Cette servitude consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 m².

Page 32 : **AVANT LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.) ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

Dans le secteur concerné par le périmètre Z5 du CEA reporté sur le règlement graphique sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements publics recevant du public ;
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve :

> *Dans l'ensemble de la zone :*

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg.

> *Dans le secteur UBx, de réaliser une étude géotechnique.*

> *Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable », de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.*

Page 32 : **APRÈS LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'industrie ;
- Les entrepôts ;
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité urbaine ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les terrains aménagés pour les habitations légères de loisir (H.L.L.) ;
- Les constructions destinées à des hébergements légers de loisirs (maisons mobiles, H.L.L., bungalows, etc.) ;
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de matériaux de démolition et les véhicules désaffectés ;
- Les dépôts de matériaux non liés à une activité autorisée sur le terrain.

Dans le secteur concerné par le périmètre Z5 du CEA reporté sur le règlement graphique sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les établissements publics recevant du public ;
- Les immeubles de grande hauteur ou formant rideau.

Dans le périmètre d'attente de projet défini au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol supérieures à 0 m² sont interdits pendant 5 ans à compter de la date d'approbation de la présente modification du PLU (à l'exception de ceux prévus au Paragraphe UB 2 ci-dessous).

ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous réserve :

> *Dans l'ensemble de la zone :*

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus, et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre-bourg.

> *Dans le secteur UBx, de réaliser une étude géotechnique.*

> *Dans le secteur concerné par la trame « zone inondable », de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la vallée de l'Indre figurant en annexe au dossier de PLU.*

Page 33 : **AVANT LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1 et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

La création d'accès nouveaux est interdite sur les linéaires de voies identifiés au règlement graphique.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

À partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres ;

Page 33 : **APRÈS LA MODIFICATION DU PLU**

Commune de Monts - Département d'Indre et Loire

sont admis tous les types d'occupations et d'utilisations du sol non expressément mentionnés à l'article UB 1 et notamment la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre nonobstant les dispositions du présent PLU. Cependant dans les zones inondables seules sont autorisées les reconstructions après un sinistre autre que l'inondation.

En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

Dans le périmètre d'attente de projet au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme, seuls sont autorisés :

- Les travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 10% de la surface de plancher existante, et ce pour une durée maximale de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 / ACCÈS ET VOIRIE

1 - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Dans le cas de parcelles « en drapeau », la largeur d'accès doit être de 4 mètres minimum sur toute la longueur.

La création d'accès nouveaux est interdite sur les linéaires de voies identifiés au règlement graphique.

L'ouverture du portail devra se faire vers l'intérieur de la propriété, afin d'éviter d'empiéter sur la voie publique.

2 - VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- A l'importance et à la destination des constructions projetées ;
- Aux besoins de circulation du secteur ;
- Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

La largeur d'emprise des voies nouvelles de desserte pour un ou deux terrains doit être de 4 mètres minimum.

À partir de la desserte de 3 terrains, les voies doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- Voie de desserte tertiaire (desserte d'une opération déterminée de faible importance) : une emprise minimale de 6 mètres ;



Le règlement écrit est seulement modifié sur ces points.

4.3. LES EVOLUTIONS APPORTEES A L'OAP DU BOIS JOLI

L'OAP du Bois Joli avant la modification du PLU

Extrait de l'OAP page 25 qui est corrigé de la façon suivante : (...)

Principes d'aménagement

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Les typologies de bâti devront contribuer à la mixité sociale et intergénérationnelle de la ville. Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement, avec des formes architecturales homogènes, pouvant être innovantes. L'aménagement du secteur visera la construction de bâtiments passifs ou à énergie positive, exploitant au mieux les apports solaires et les inerties thermiques. Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié.

L'opération pourra comprendre une zone dédiée à de l'habitat participatif.

La typologie des logements sera variée avec environ 1/3 de logements collectifs et intermédiaires et environ 2/3 de logements individuels. La typologie des logements devra répondre aux besoins du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre notamment l'orientation n°2 : « Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins ».

(...)

L'OAP du Bois Joli après la modification du PLU

Extrait de l'OAP page 25 qui est corrigé de la façon suivante (en rouge) : (...)

Principes d'aménagement

L'emprise de l'OAP est concernée par un périmètre d'attente encadré par le L151-41 du Code de l'Urbanisme.

Cette servitude, instaurée pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la présente modification du PLU en Conseil Municipal, consiste à interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 m².

Les formes urbaines et l'organisation du bâti

Les typologies de bâti devront contribuer à la mixité sociale et intergénérationnelle de la ville. Le tissu bâti de l'opération sera composé d'habitat individuel, intermédiaire et collectif.

Les constructions seront implantées selon des orientations permettant à la fois de s'adapter au cadre de vie (points de vue, pente, vis-à-vis, etc.) et d'optimiser les performances énergétiques (orientation, etc.).

Les constructions devront s'intégrer dans leur environnement, avec des formes architecturales homogènes, pouvant être innovantes. L'aménagement du secteur visera la construction de bâtiments passifs ou à énergie positive, exploitant au mieux les apports solaires et les inerties thermiques. Le recours aux énergies renouvelables sera privilégié.

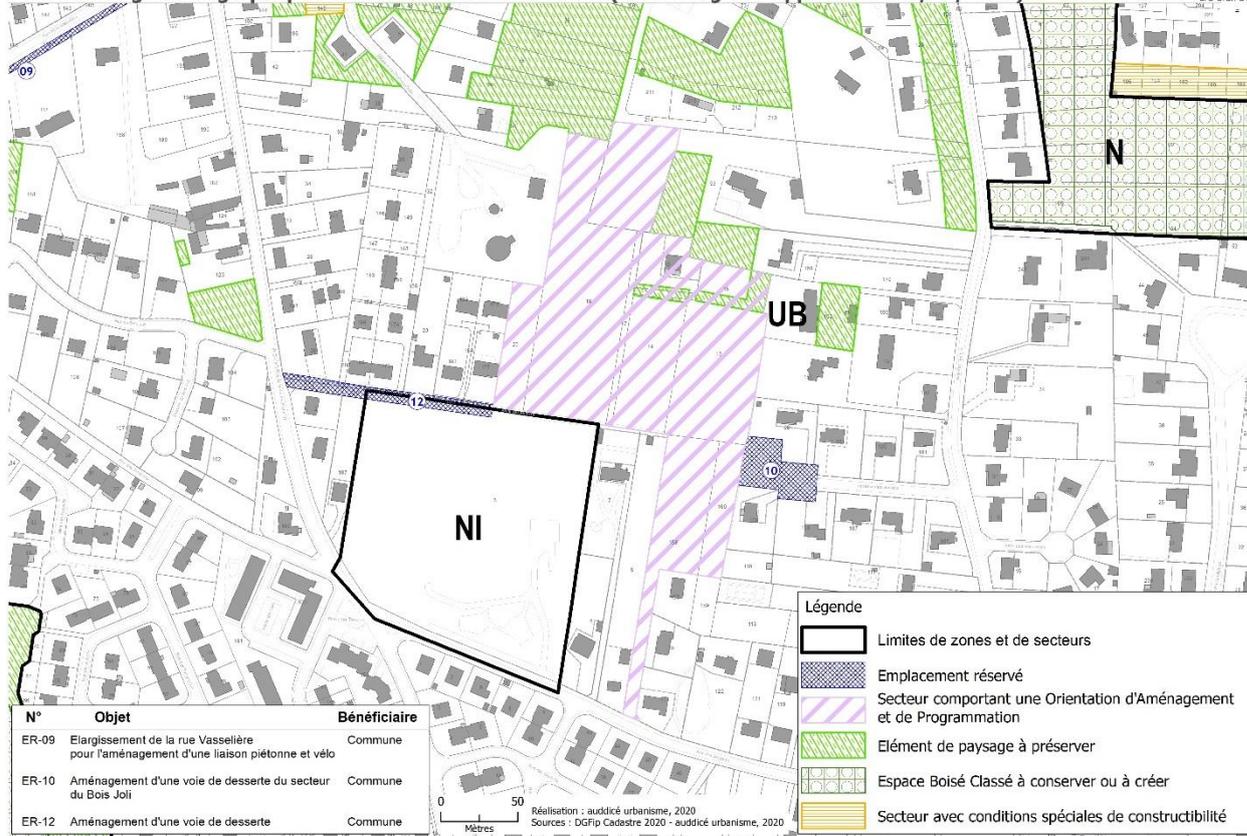
L'opération pourra comprendre une zone dédiée à de l'habitat participatif.

La typologie des logements sera variée avec environ 1/3 de logements collectifs et intermédiaires et environ 2/3 de logements individuels. La typologie des logements devra répondre aux besoins du Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre notamment l'orientation n°2 : « Assurer une diversité de l'offre en logements qui tienne compte de la diversité des besoins ».

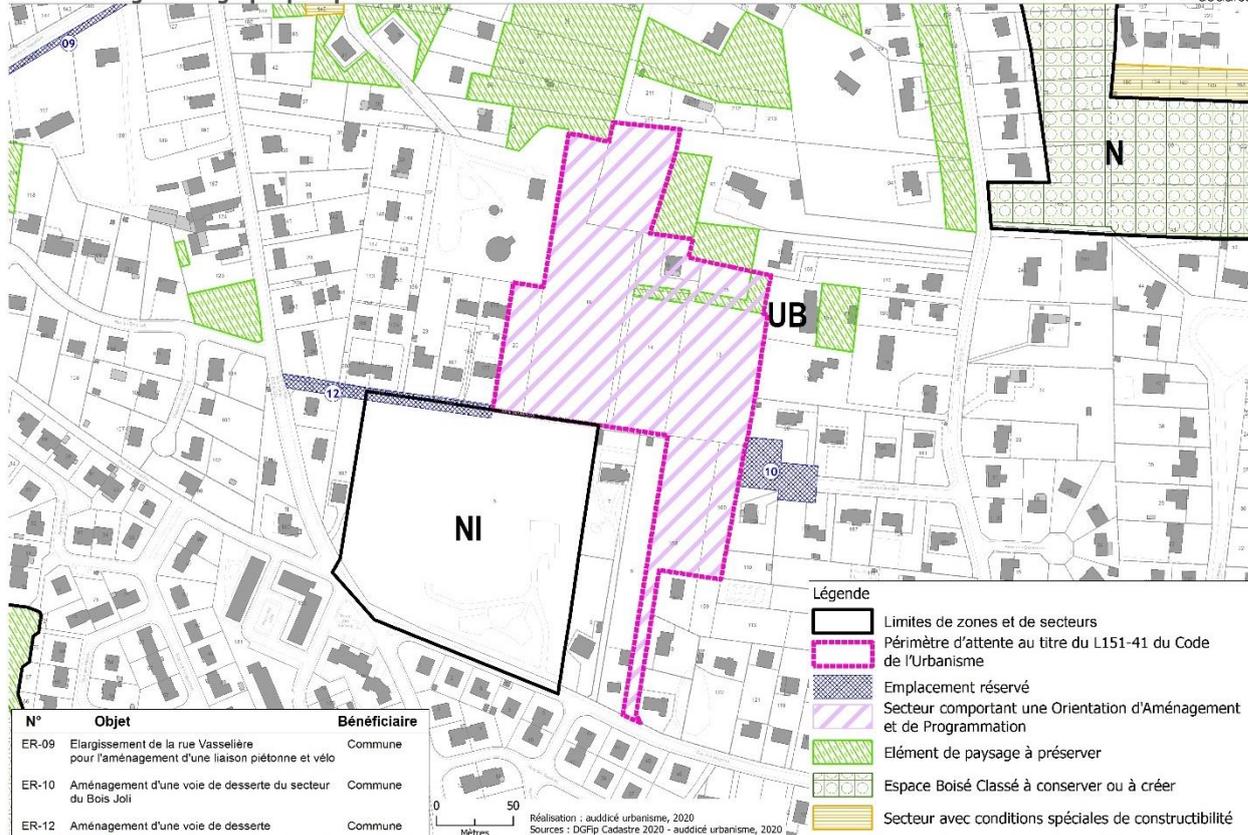
(...)

4.4. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique avant la modification du PLU (PLU en vigueur approuvé le 17/12/2019)



Extrait du règlement graphique après la modification du PLU



■ **BILAN DES SURFACES**

La modification du PLU n'engendre pas de variation entre les zones U, AU, N ou A.

5. COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN AVEC LE SCOT

Les élus de Monts souhaitent renforcer la prise en compte des orientations, recommandations et objectifs du SCOT approuvé en 2013. Plusieurs de ces éléments exposent la bienveillance à avoir sur le caractère stratégique des espaces constructibles situés à proximité des « pôles gares ».

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT :

Dans l'orientation **UN ARCHIPEL DE CENTRALITÉS COMPACTES ET ARTICULÉES**

«

3.DYNAMISER LA VILLE AUTOUR DES GARES

*Le SCoT met en avant la volonté d'articuler urbanisme et transport. Dans la ville durable qu'il promeut, les constructions neuves sont implantées à proximité des transports en commun. Pour ce qui est de ce dernier mode, **les gares TER susceptibles de constituer une offre attractive sont considérées comme des centralités autour desquelles il convient de se développer.***

3.1 Recommandations

Porter une attention particulière aux espaces situés à proximité des gares

Les fonctions attendues des espaces autour des gares dans le SCoT font de ces secteurs des espaces à enjeux qui risquent de subir une pression relativement importante dans les années à venir. Afin de maîtriser l'avenir de ces centralités, une veille s'avère indispensable. Elle permettrait de suivre les mutations et opérations en cours et de saisir les opportunités foncières jugées pertinentes. Mettre en place le droit de préemption urbain (DPU) sur ces secteurs et, le cas échéant, le mobiliser constitue un des moyens utilisables. Établir un partenariat durable avec les différents acteurs concernés en est un autre. »

Dans l'orientation **DONNER PRIORITÉ AUX MOBILITÉS DURABLES**

« 1. FAIRE DE L'ÉTOILE FERROVIAIRE LE SOCLE DES NOUVELLES MOBILITÉS D'AGGLOMÉRATION

L'étoile ferroviaire de Tours connaît une redynamisation depuis plusieurs années. Ce long processus nécessite des investissements importants, pour lesquels des garanties sur l'urbanisation et l'aménagement sont nécessaires. Le SCoT recherche donc à renforcer le lien entre le développement des secteurs destinés à connaître une nette amélioration de la desserte par le train et l'offre ferroviaire à mettre en place. Cette articulation pourrait s'organiser et se régler via le procédé du contrat d'axe.

1.1 Objectifs

• Développer en priorité l'urbanisation mixte et dense dans les secteurs situés à proximité des gares ferroviaires

La densité de l'étoile ferroviaire sur le territoire du SCoT demeure un atout à valoriser, même si les dessertes restent fortement inégales selon les axes et les gares. L'analyse du territoire a montré la pertinence d'identifier plusieurs gares TER possédant un potentiel de développement urbain, au regard de leur urbanité actuelle, et de leur localisation sur le réseau ferroviaire. Le périmètre d'application de cette orientation correspond à un rayon théorique de 1.000 mètres autour des gares TER suivantes :

- ✓ *Axe Tours/Châteaudun : gares de Monnaie, de Notre-Dame-d'Oé et de La Membrolle-sur-Choisille ;*
- ✓ *Axe Tours/Chinon : gare de Ballan-Miré ;*
- ✓ *Axe Tours/Loches : gares de Montbazou et d'Esvres-sur-Indre ;*
- ✓ *Axe Tours/Vierzon : gare de Montlouis-Véretz ;*
- ✓ *Axe Tours/Amboise : gare de Montlouis Centre ;*
- ✓ *Axe Tours/Poitiers : gare de Monts.*

Dans ces "espaces gare", le SCoT demande d'augmenter l'urbanisation du point de vue de la densité de logements, mais aussi de la diversification des fonctions urbaines. Cette urbanisation renforcée reste toutefois soumise aux conditions édictées par le PPRi (document en cours de révision), et de manière plus globale, en respect de l'environnement des sites (trame verte et bleue et secteurs agricoles à enjeux. »

Les élus de Monts souhaitent maîtriser l'avenir des espaces stratégiques. L'ambition n'est pas nécessairement d'assurer la maîtrise foncière ou la maîtrise d'ouvrage d'une opération mais d'en assurer une co-construction avec un aménageur à travers la conception d'un projet d'aménagement global.

Aussi si le caractère résidentiel est un point inévitablement mis en avant pour le projet d'urbanisation du secteur du Bois Joli, les élus de Monts souhaitent questionner la mixité fonctionnelle (équipements, commerces et activités de services et tertiaires) et la mixité sociale de ce quartier. Il s'agit enfin pour eux d'assurer l'intégration paysagère et urbaine au milieu d'un environnement déjà largement bâti.

6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification du PLU concerne une évolution réglementaire qui est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU, et celui du Schéma de Cohérence Territoriale.

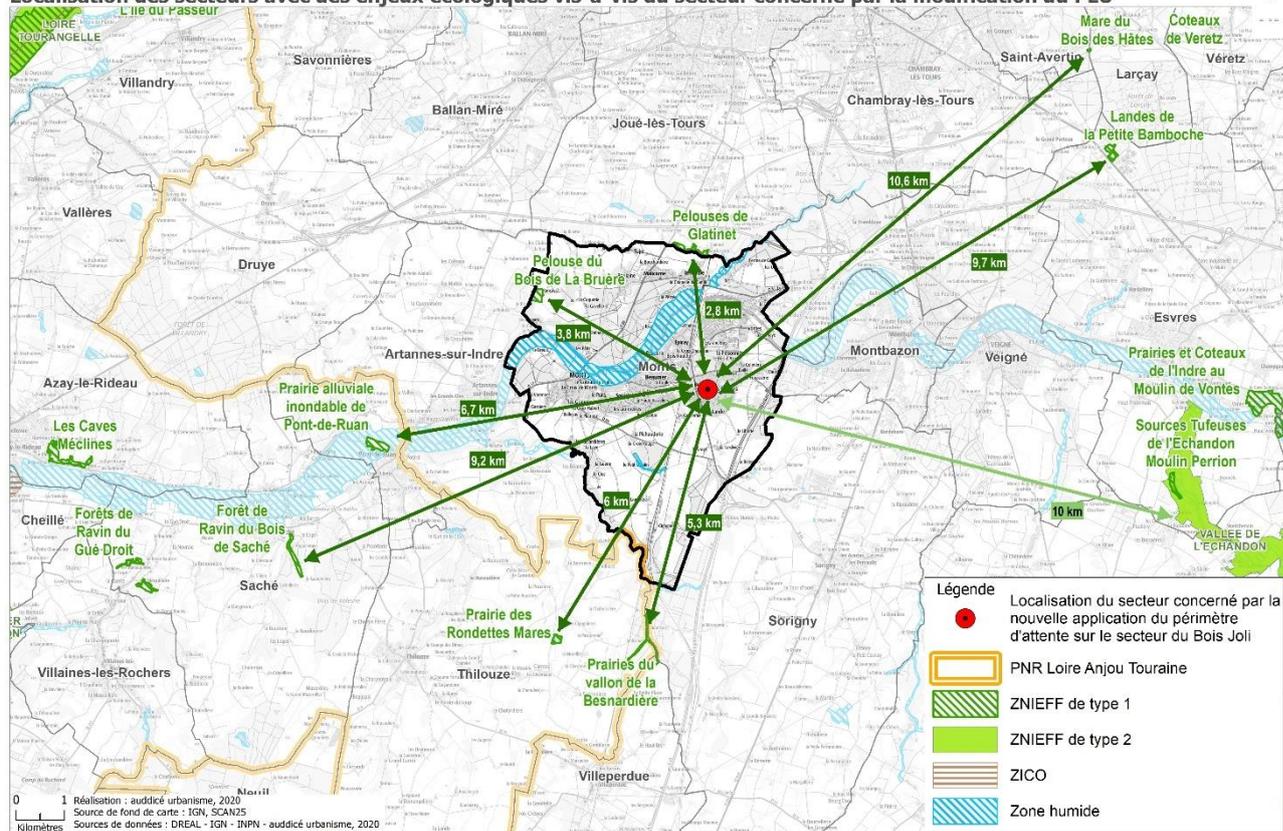
6.1. IMPACTS SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'évolution ne porte pas sur l'extension de zones constructibles ni sur une densification de zones urbaines. Au contraire, **cette modification diffère l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs mois** (voire années) en attendant l'émergence d'un projet d'aménagement global sur l'OAP du secteur du Bois Joli.

La modification du PLU a un impact positif sur l'environnement car les réflexions, techniquement vérifiées pour l'urbanisation du secteur du Bois Joli, vont permettre de projeter une opération ambitieuse en matière de développement durable et d'environnement (gestion des eaux pluviales, espaces imperméables raisonnés, végétalisation, formes architecturales, enjeu énergétique).

Commune de Monts (37) Modification du Plan Local d'Urbanisme

Localisation des secteurs avec des enjeux écologiques vis-à-vis du secteur concerné par la modification du PLU



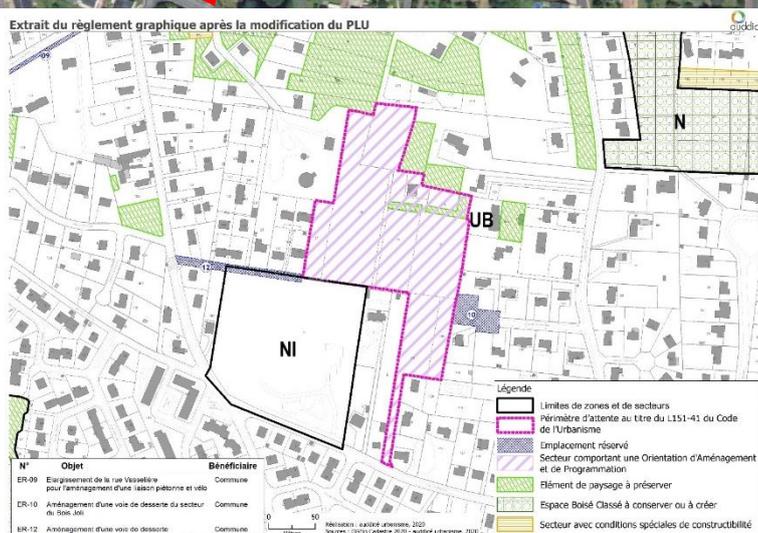
La présente modification de droit commun n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur l'environnement. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une Evaluation Environnementale complémentaire à celle du PLU (approuvé en 2019 – procédure portant sur une évolution minime).

6.2. IMPACTS SUR LE PAYSAGE ET L'URBANISATION

La modification du PLU a un impact positif sur le paysage car les élus veulent apporter justement des garanties quand à l'intégration des nouvelles formes par rapport à l'existant. Le paysage dont les formes urbaines est un point particulièrement attendu dans le projet d'aménagement global recherché. C'est notamment ce point qui a, entre autres, justifié l'intérêt de mettre en place un périmètre d'attente. Les élus souhaitent s'appuyer sur ce projet d'aménagement global pour vérifier qu'une ambition en matière de densité peut parfaitement être couplée à une ambition d'intégration paysagère et architecturale réussie.



Extrait d'une photoaérienne avec le périmètre de l'opération concernée du Bois Joli



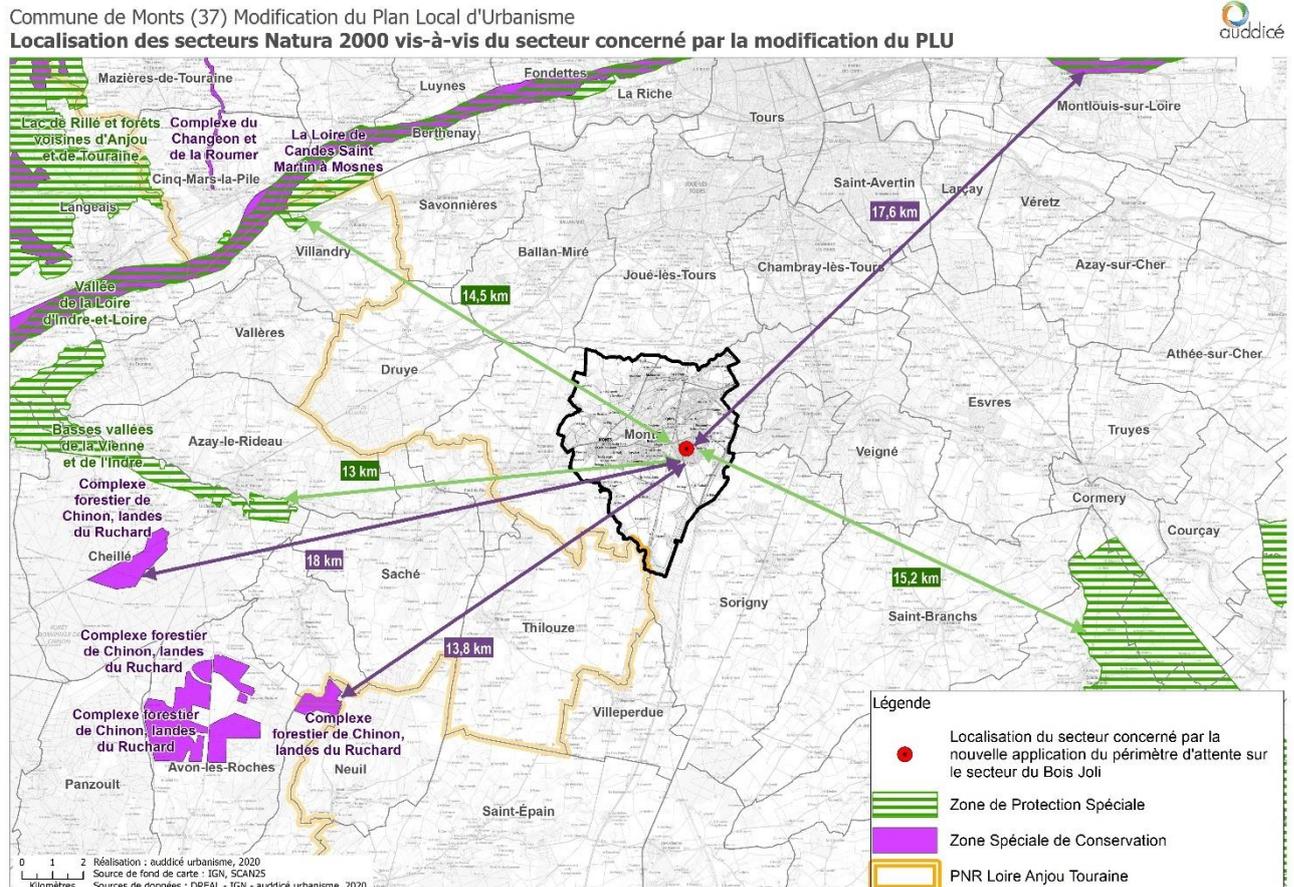
6.3. INCIDENCES EN MATIERE DE RISQUES, DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES

L'évolution n'est pas de nature à accroître ou modifier les risques, les pollutions et les nuisances s'exerçant sur le territoire pour les raisons suivantes :

- L'objet de la modification ne remet pas en cause les dispositions du règlement portant sur la limitation des risques, des pollutions et des nuisances (assainissement, bruit, etc.) ;
- La mise en perspective d'un projet d'aménagement global sur ce secteur doit permettre de mieux comprendre le fonctionnement du site en matière de mobilité (circulation automobile, cycle et piéton). La circulation prévisible engendrée par l'autorisation d'une nouvelle opération sera examinée dans le projet d'aménagement global. Ces dispositions sont selon les élus insuffisantes pour le moment dans le PLU en vigueur.

7. INCIDENCES DES EVOLUTIONS DU PLU SUR LES SITES NATURA 2000

Cette partie est rédigée de façon à présenter les incidences du seul objet de la modification de droit commun du PLU communal ici concernée.



Le site Natura 2000 le plus proche est situé à 13 km de l'emprise du périmètre de l'opération.

L'évolution ne porte pas sur l'extension de zones constructibles ni sur une densification de zones urbaines. Au contraire, **cette modification diffère l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs mois** (voire années) en attendant l'émergence d'un projet d'aménagement global sur l'OAP du secteur du Bois Joli.

La modification du PLU a un impact positif sur la biodiversité car les réflexions, techniquement vérifiées pour l'urbanisation du secteur du Bois Joli, vont permettre de projeter une opération ambitieuse en matière d'intégration de l'enjeu écologique.

La présente modification de droit commun n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences significatives sur la qualité des eaux et des milieux naturels, et donc d'affecter le site NATURA 2000 proche. Il n'est donc pas nécessaire de réaliser une Evaluation Environnementale complémentaire à celle du PLU (approuvé en 2019).