

Département d'Indre-et-Loire

Commune de Monts

ENQUETE PUBLIQUE

relative au projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts
(modification de droit commun)

I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



SOMMAIRE

I. Généralités

I-a : Objet de l'enquête	p. 3
I-b : Cadre juridique	p. 3
I-c : Déroulement de la procédure	p. 6
I-d : Nature et caractéristiques du projet	p. 8
I-e : Objectif de la procédure	p.23

II. Organisation et déroulement de l'enquête

II-a : Désignation du commissaire enquêteur	p.25
II-b : Prescription de l'enquête publique	p.25
II-c : Constitution du dossier d'enquête	p.25
II-d : Contacts avec le porteur de projet et visite des lieux	p.26
II-e : Information du public	p.27
II-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences	p.27
II-g : Ouverture de l'enquête publique	p.27
II-h : Participation du public	p.27
II-i : Contacts divers au cours de l'enquête publique	p.28
II-j : Clôture de l'enquête	p.28
II-k : Communication des observations au porteur de projet	p.28
II-l : Remise du rapport d'enquête définitif	p.29

III. Analyse des observations

III-a : Analyse des observations portées au registre d'enquête	p.30
III-b : Analyse des observations formulées par le commissaire enquêteur	p.35

IV. Avis recueillis avant l'enquête publique

p.42

Légende photos première page

1- Intersection rue des Bruyères/RD 87 (rue de la Plaine)	2- Impasse des Goubins
3- Perspective sur la plaine des Landes depuis la limite de la zone aménageable du Bois Joli	4- Stèle commémorative du Camp de la Lande

I – GENERALITES

1-a Objet de l'enquête publique :

Le présent rapport concerne l'enquête publique unique relative au projet de modification n°1 (modification de droit commun) du plan local d'urbanisme de la commune de Monts, département d'Indre-et-Loire. Ce projet est présenté par la Commune de Monts, collectivité territoriale exerçant sur son territoire la compétence « élaboration des documents d'urbanisme ».

I-b : Cadre juridique

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Les dispositions relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme sont issues, entre autre :

- de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (loi SRU) du 13 décembre 2000,
- de la loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (loi ENE) du 12 juillet 2010,
- de la loi « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » (loi ALUR) du 24 mars 2014,
- de la loi « Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt » du 13 octobre 2014,
- de la loi « Pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON) du 6 août 2015.

Les règles d'élaboration du PLU sont régies :

- par le Code de l'Urbanisme – Livre I^{er} réglementation de l'urbanisme – Titre V relatif au Plan Local d'Urbanisme,
- par le Code de l'Environnement – Livre I^{er} – Chapitre 1^{er} participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire pour ce qui concerne l'organisation de l'enquête publique.

La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme est réglementée par le Code de l'Urbanisme, par les articles L.151-1 à L.153-60 pour ce qui concerne la partie législative, par les articles R.151-1 à R.153.22 pour ce qui concerne la partie réglementaire (contenu – effets – procédures d'évaluation et d'évolution).

Evolution du Plan Local d'Urbanisme

Les évolutions du plan local d'urbanisme (révision ou modification) sont régies de façon spécifique par les dispositions des articles L. 153 – 36 à L. 153 – 48 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des cas où une procédure de révision s'impose, le PLU, en application des dispositions de l'article L. 153-41, peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun, lorsque la commune envisage de modifier le règlement d'urbanisme et (ou) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

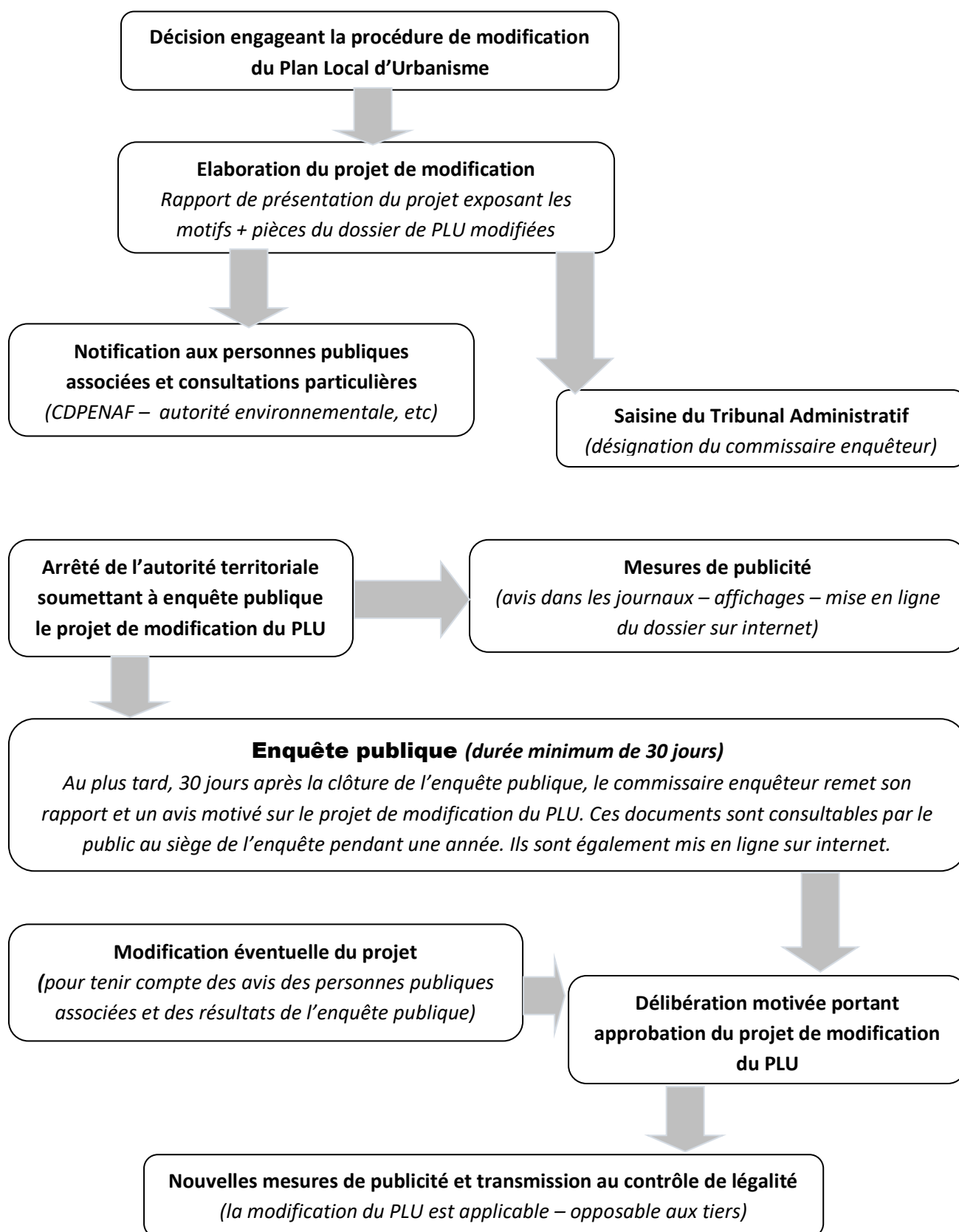
La procédure de modification s'applique notamment lorsque les évolutions proposées ont pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cf. page suivante :

**Rappel des principales étapes de la procédure
de modification du plan local d'urbanisme – PLU**

Rappel des principales étapes de la procédure de modification du plan local d'urbanisme - PLU



Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global – PAPAG :

Afin de contenir l'évolution urbaine dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale, compétents pour l'élaboration des documents d'urbanisme, peuvent instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire, d'une durée maximum de 5 ans sur un périmètre spécifique et sous réserve d'une « justification particulière ».

Les conditions de mise en œuvre de cet outil d'aménagement sont définies par le Code de l'Urbanisme au 5° alinéa de l'article L 151-41.

« ...5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes... »

L'évaluation environnementale :

D'une façon générale, en application des dispositions de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et de la Commission, les documents d'urbanisme, projets d'aménagement ou d'équipement susceptibles d'avoir une incidence importante sur l'environnement sont soumis à une évaluation environnementale dans des conditions définies par le Code de l'Environnement (articles L.122-1 à L.122-3-4) et par le Code de l'Urbanisme (L.104-1 à L.104-8).

L'article L 104-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, indique :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42 CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement... »

3° bis les plans locaux d'urbanisme ... ».

L'article L 104-3 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – article 40, indique :

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42 CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L 104-1 et L 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article L 104-6 du Code de l'urbanisme, modifié par l'ordonnance n°2016-1058 du 3 août 2016 – article 2, indique :

« La personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionnés aux articles L 104-1 et L 104-2 transmet pour avis à l'autorité environnementale le projet de document et son rapport de présentation ».

L'enquête publique :

L'enquête publique est mise en œuvre, par Monsieur le Maire de Monts dans les formes prévues par les articles L 123 -1 à L 123 -19 et R 123-1 à R 123 - 46 du Code de l'Environnement.

1-c Déroulement de la procédure :

L'exercice de la compétence élaboration des documents d'urbanisme :

L'article 136 II de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) fixait les modalités d'exercice de la compétence relative à l'élaboration des documents d'urbanisme en attribuant celle-ci de plein droit aux communautés de communes ou d'agglomération.

Ce transfert de compétence devait intervenir dans les trois années suivant la publication de la loi, soit avant le 27 mars 2017. Les communes disposaient toutefois de la possibilité de s'opposer à ce transfert de compétence, si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population de la communauté se prononçaient en ce sens (majorité de blocage).

Suite à la formation de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre créée en application de la loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe du 7 août 2015), chacune des communes membres a conservé le plein exercice de la compétence élaboration des documents d'urbanisme.

Une nouvelle échéance pour ce transfert était fixée par la loi ALUR. Un nouveau transfert automatique de la compétence « élaboration des documents d'urbanismes » devait intervenir à la suite du renouvellement général des conseils municipaux et communautaires le 1^{er} janvier 2021, sauf si une nouvelle fois la majorité de blocage était activée par les communes membres. Les délibérations permettant d'activer ce processus devaient intervenir entre le 1^{er} octobre et le 31 décembre 2020.

Compte tenu de la crise sanitaire en cours, la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire reporte le délai de transfert de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » au 1^{er} juillet 2021. Les communes pourront, si elles le souhaitent, activer à nouveau la majorité de blocage par délibération entre le 1^{er} avril 2021 et le 30 juin 2021.

En conséquence, la prescription de la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme initiée par la commune de Monts relève des dispositions arrêtées par les communes membres suite à la constitution de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre.

Le document d'Urbanisme opposable aux tiers :

Les conditions d'utilisation des sols sur le territoire de la commune de Monts sont régies par un plan local d'urbanisme adopté par délibération du conseil municipal du 17 décembre 2019.

Le document d'urbanisme initial a été depuis modifié une seule fois par une procédure de modification simplifiée intervenue par une nouvelle délibération du conseil municipal en date du 17 novembre 2020. Cette procédure identifiée sous la numérotation « modification simplifiée n°1 » avait pour objet :

- la correction de deux erreurs matérielles constatées dans le document initial du PLU

(règlement intérieur – article UB11, document graphique – parcelle cadastrée E510 secteur des Girardières),

- la modification dans le règlement intérieur des articles régissant l'aspect extérieur des toitures,
- l'intégration dans le règlement graphique du tracé et du nom des rues et routes départementales et des numéros de parcelles.

Considérant, qu'il convient de redéfinir certaines modalités fixées par l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°4 qui couvre le secteur du Bois Joli, le conseil municipal, installé à la suite des élections municipales de 2020, a souhaité engager un processus de réflexion afin que le projet d'aménagement de ce secteur soit plus en adéquation avec divers objectifs fixés par le PADD. C'est le cas notamment des enjeux de densification sur ce site stratégique situé à proximité immédiate du pôle gare TER.

Afin de préserver le secteur du Bois Joli dans son état actuel, le temps qu'un nouveau projet d'aménagement soit arrêté, la municipalité a souhaité mettre en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) selon les dispositions prévues au 5° alinéa de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

La création d'un PAPAG ne pouvant être actée qu'au travers d'une modification de droit commun du PLU, la présente procédure objet de l'enquête publique est identifiée sous la dénomination « modification de droit commun n°1 ».

La décision initiale portant sur la procédure de modification :

La décision d'ouverture de la nouvelle procédure de modification du plan local d'urbanisme est prise par Monsieur le Maire de Monts par arrêté n° 2020-45 A du 4 décembre 2020, arrêté présenté au visa du contrôle de légalité en préfecture d'Indre-et-Loire le 6 décembre 2020 (transmission électronique).

Si l'arrêté de prescription porte la mention « modification n°2 » par référence à la modification simplifiée n°1 adoptée le 17 novembre 2020, sur demande des services de l'Etat la numérotation de la nouvelle procédure en cours est rectifiée.

Cette rectification dans la numérotation est sans effet sur la régularité de la procédure. La rédaction de l'arrêté de prescription portant en son article 2 la mention des dispositions mises en œuvre (PAPAG) et l'identification du site concerné (OAP du Bois Joli), aucune confusion entre les procédures passées ou à venir ne peut survenir.

Les études préalables à la modification du PLU :

Rédaction des documents :

Les études, le rapport de présentation et les documents relatifs à l'élaboration du projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme sont réalisés par le bureau d'étude AUDDICE URBANISME, rue des Petites Granges – 49400 Saumur.

L'évaluation environnementale :

Le plan local d'urbanisme, dans sa version initiale adoptée le 17 décembre 2019, avait fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'Autorité Environnementale – MRAe Centre-Val de Loire) délivré le 16 septembre 2019. Pour ce qui concerne le secteur du Bois Joli, cet avis indiquait, notamment, la nécessité :

- de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité du projet d'aménagement porté par OAP n°4,
- de justifier pour ce secteur, comme pour l'ensemble du territoire communal, la compatibilité

du projet d'aménagement avec les objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espace.

La création d'un Plan d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur la totalité des emprises incluses dans le périmètre de l'OAP n°4 Bois Joli n'est pas de nature à porter un impact significatif sur l'environnement puisque cette création a pour seul effet dans l'immédiat de bloquer toute forme d'urbanisation sur ce secteur.

A ce stade de la procédure, la modification de droit commun n°1 pouvait être considérée par le porteur de projet comme n'étant pas soumise à évaluation environnementale préalable.

Les dispositions, retenues par la Municipalité dans la gestion du dossier, par rapport à l'évaluation environnementale, sont conformes à l'article L 104-3 du Code de l'urbanisme.

L'examen du projet par les personnes publiques associées :

Transmission du projet aux PPA :

La procédure réglementaire de transmission du projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme auprès des personnes publiques associées (PPA), intervient le 18 décembre 2020.

**Les modalités de mise en œuvre de cette procédure sont détaillées au chapitre IV du présent rapport :
« avis recueillis avant l'enquête publique »**

Présentation du projet devant la CDPENAF :

Le projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme n'affecte aucune zone agricole ou zone naturelle par rapport aux zonages définis par le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur. Toutes les emprises de l'OAP n°4 Bois Joli sont classées en zone UB. Par conséquent, la présentation du projet devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'est pas requise.

La prescription de l'enquête publique

Suite à la désignation du commissaire enquêteur et en concertation avec celui-ci, les modalités d'organisation de l'enquête publique unique sont définies par l'arrêté n°2021-01A du 5 janvier 2021 de Monsieur le Maire de Monts, arrêté présenté au visa du contrôle de légalité en préfecture d'Indre-et-Loire le 5 janvier 2021 (transmission électronique).

Ces différents éléments permettent de valider les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Monts, procédure conforme à la réglementation.

1-d : Nature et caractéristiques du projet

Présentation de la commune :

Données administratives :

La Commune de Monts, localisée à l'entrée Sud de l'agglomération tourangelle, est située à 20 km du centre-ville de Tours. Elle compte : 7 794 habitants (population municipale) – source données INSEE – 1^{er} janvier 2017, pour une superficie de 2 728 ha (27,28 km²), soit une densité moyenne de 286 habitants/km².

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Tours, fait partie, du canton de Monts créé en 2014, qui regroupe 10 communes (Artannes-sur-Indre, Esvres, Montbazou, Monts,

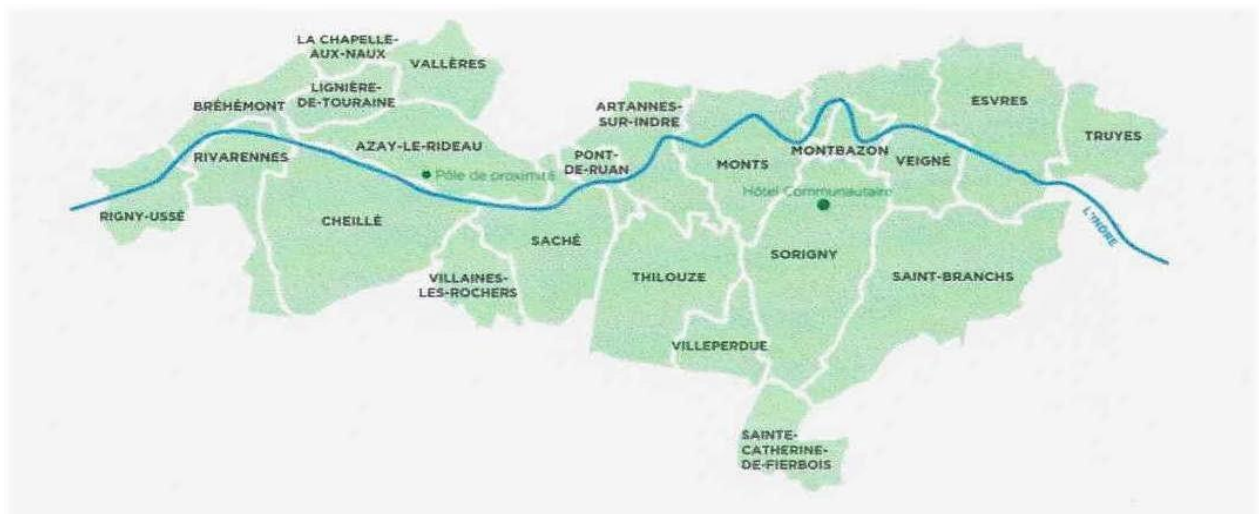
Pont-de-Ruan, Saint-Branches, Sorigny, Truyes, Veigné, Villeperdue) pour 36 913 habitants (population municipale) – source données INSEE – 1^{er} janvier 2017, sur un territoire de 245,58 km².

Appartenance de la commune de Monts à des Etablissements Publics et Coopération Intercommunales :

Pour la gestion de son territoire, la commune de Monts fait partie de la Communauté de Communes Touraine-Vallée de l'Indre, et deux autres Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI), qui assurent l'exercice de compétences en lieu et place de la commune.

Les compétences transférées sont définies de façon réglementaire, c'est le cas notamment des compétences obligatoires exercées par la communauté de communes, soit transférées par les communes de façon volontaire.

La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre compte, à ce jour, 22 communes regroupant plus de 51 000 habitants, sur un territoire de 485 km² – source site internet de « Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre ».



Cf page suivante :

**Liste des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI)
auxquels la Commune de Monts est adhérente**

<i>intitulé de l'EPCI</i>	<i>compétences principales (listes non exhaustives)</i>
Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre	- développement économique et insertion professionnelle, - commerces de proximité, - aménagement du territoire, habitat et foncier, haut débit, - gens du voyage, - tourisme, - enfance jeunesse, - transports scolaires, - culture et lecture publique, - équipements sportifs, - eau et assainissement, - déchets ménagers, - hydraulique et GEMAPI (gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations), - bâtiments et voiries, - urbanisme et droit des sols.
Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire - SIEIL	- mission du service public de distribution d'électricité et du gaz, - gestion de l'éclairage public.
Syndicat Intercommunal pour la surveillance des cavités et des masses rocheuses instables d'Indre-et-Loire - Cavités 37	- surveillance des cavités et des masses rocheuses instables.

Les outils de planification couvrant le territoire de la commune de Monts :

Le document d'urbanisme couvrant la commune vise à définir les axes futurs de la politique d'aménagement de son territoire. Le plan local d'urbanisme doit impérativement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

La commune de Monts, traversée par l'Indre, d'Est en Ouest dans la partie au Nord de son territoire, est de fait, positionnée dans le périmètre du bassin hydrographique constitué par la Loire et ses affluents (bassin Loire-Bretagne). A l'intérieur de ce périmètre, toutes les actions relatives à la gestion de l'eau relèvent de la compétence de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne.

La SDAGE intègre les obligations issues des directives européennes sur l'eau et des lois « Grenelle de l'Environnement ». Il décline des orientations et dispositions qui concernent directement l'action des collectivités territoriales (aménagement des cours d'eau, lutte contre tous types de pollutions, protection de la ressource en eau, maîtrise des prélèvements, préservation des zones humides et de la biodiversité).

Le SDAGE du bassin Loire Bretagne, à ce jour en vigueur, a été adopté le 4 novembre 2015 et publié par arrêté inter-préfectoral du 18 novembre 2015. Sa durée de validité couvre la période 2016/2021.

Le projet de SDAGE couvrant la période 2022/2027 a été adopté par le Comité de Bassin Loire Bretagne le jeudi 22 octobre 2020. Ce projet, qui porte sur de nouveaux objectifs et notamment

celui qui vise à atteindre 61% des cours d'eau en bon état écologique en 2027, sera proposé à la consultation du public et des assemblées locales concernées au cours du premier semestre 2021.

Le SDAGE est, en principe, complété par les dispositions d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) qui décline les actions détaillées devant être engagées sur le territoire de chaque commune. Aucun SAGE n'est à ce jour applicable sur le territoire de la commune de Monts.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :

Le SRCE est une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB) élaborée à l'échelle d'une région. Ce document, adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014, est rendu applicable sur tout le territoire de la Région Centre-Val de Loire par un arrêté du Préfet de Région en date du 16 janvier 2015.

Le SRCE vise à réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels, à l'identification des espaces importants pour la biodiversité et à les relier par des corridors écologiques, afin de rétablir la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Le territoire de la commune de Monts est intégré au bassin de vie de Tours. La cartographie des trames verte et bleue initiale (document SRCE – cartographie 1/100 000^e) est affinée dans les documents du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Tours – cartographie 1/10 000^e).

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) :

La loi n°2015-991 du 7 août 2015, portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe), prévoit que la planification régionale relative au climat, à l'air et à l'énergie soit intégrée au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) porté par la Région.

Nouveau document de référence, le SRADDET, qui se substitue au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire de cette région, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets.

Le SRADDET, qui couvre la Région Centre-Val de Loire « La région 360 ° », fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets. Adopté par le Conseil Régional le 19 décembre 2019, ce document a été approuvé par le Préfet de région le 4 février 2020.

Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) :

Le SDAEP, adopté en 2009, toujours en cours de révision, identifie pour chaque collectivité du département d'Indre-et-Loire les principaux enjeux liés à la gestion de la ressource en eau (couverture des besoins actuels et à venir, sécurisation des sources de prélèvements) et à l'échelle du département un enjeu portant sur la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens afin de préserver les ressources futures.

Par rapport à cet objectif de réduction des prélèvements dans le Cénomaniens, l'agglomération tourangelles est un des secteurs les plus sensibles compte tenu de la part importante que représentent ces prélèvements pour son approvisionnement en eau potable.

La commune de Monts est classée en zone de répartition des eaux (ZRE). Ce classement implique que le prélèvement dans le Cénomaniens doit à terme être limité pour préserver la ressource en eau.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelles :

Le SCoT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, définit à l'intérieur du périmètre concerné, un projet de territoire visant à mettre en

cohérence l'ensemble des politiques notamment en matière d'habitat, de gestion des déplacements quotidiens, d'aménagement commercial, de protection de l'environnement et des paysages.

Le SCoT décline les éléments d'une stratégie intercommunale de planification dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les éléments ainsi définis s'imposent aux documents d'urbanisme des communes constituant son territoire.

Le SCoT de l'agglomération tourangelle, aujourd'hui en vigueur, approuvé le 27 septembre 2013, couvrait 40 communes, elles-mêmes intégrées, au moment de l'approbation au sein de quatre intercommunalités.

Le projet de territoire arrêté par le SCoT, se décline autour de cinq axes :

- la nature, valeur capitale,
- faire la ville autrement,
- atténuer la vulnérabilité du territoire,
- changer les pratiques de mobilité,
- une métropole active pour développer les emplois.

Dans le cadre de ce projet, la commune de Monts est identifiée comme étant « un espace préférentiel de renouvellement urbain et d'intensification des fonctions » plus spécifiquement autour de « la gare support de développement préférentiel dans un rayon de 1 000 mètres ».

Pour mémoire, le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT), EPCI exerçant la compétence élaboration du SCoT, a décidé par délibération du 24 mars 2017, la prescription de la révision de celui-ci.

Cette procédure vise à prendre en compte les évolutions du territoire couvert par le SCoT suite à la mise en œuvre du nouveau Schéma de Coopération Intercommunale (54 communes regroupées au sein de 3 intercommunalités (Tours Métropole - Val de Loire, Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre et Communauté de Communes Touraine-Est Vallées), au travers des objectifs suivants :

- intégrer les modifications liées aux champs de compétences 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.

Les éléments, définis par le SCoT en vigueur, ainsi que ceux retenus par la révision de ce document, s'imposent à tout projet d'évolution du document d'urbanisme de la commune de Monts.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre :

Le territoire de la commune de Monts est, pour partie, soumis aux risques d'inondations de part et d'autre de l'Indre. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre s'imposent à la commune pour la gestion et la prévention de ce risque. Le PPRI initial est arrêté par décision du Préfet d'Indre-et-Loire en date du 28 avril 2005.

Le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP n°4 du Bois Joli, objet de la procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme, n'est pas impacté par les dispositions du PPRI Vallée de l'Indre.

Plan Local de l'Habitat (PLH) :

Pour mémoire, la commune de Monts n'est, à ce jour, pas concernée par un Programme Local de

l'Habitat – PLH (absence de commune de plus de 10 000 habitants dans le périmètre de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre).

Environnement de la commune de Monts:

Organisation spatiale du territoire :

Le territoire communal est traversé, en son centre et d'Est en Ouest par l'Indre qui dessine de nombreux méandres au sein de son lit majeur (largeur variant entre 400 et 700 mètres). De part et d'autre de la vallée, s'étend un vaste plateau ponctué par de nombreux boisements. L'altitude est comprise entre 48 mètres en fond de vallée et 98 mètres sur le plateau à la Longue Plaine en limite de Sorigny.

La présence de l'Indre et de deux de ses affluents (ruisseau de Saint-Laurent en rive droite et ruisseau des Courances en rive gauche) a fortement influencé le développement de l'habitat sur la commune.

La zone résidentielle principale, située au Sud de la vallée de l'Indre est constituée, d'Ouest en Est de trois pôles de centralité :

- le cœur historique constitué par le Vieux Bourg, pôle d'habitat traditionnel compact et d'équipements publics (scolaires et services),
- le secteur de la Vasselière, pôle de centralité « contemporaine » de la commune qui se caractérise par un habitat pavillonnaire dominant et par la présence d'équipements administratifs (Hôtel de Ville), commercial, socio culturel et de loisirs,
- le secteur de la Rauderie, pôle d'habitat qui a accompagné le développement de du secteur de la gare SNCF, secteur sur lequel on trouve également des équipements publics notamment scolaires, commercial et de service.

Le village de Malicorne, situé au Nord de la commune, s'est constitué par une extension pavillonnaire qui a joint deux hameaux anciens (Boulaine et la Horaie). Cette zone qui forme la seconde entité urbaine de la commune de Monts est isolée des polarités centrales par l'Indre qui ne peut être franchi qu'en deux points situés sur la RD 86 (rue des Ponts, à l'Ouest) et la RD 87 (rue du Viaduc, à l'Est).

Les hameaux et les écarts disséminés sur le plateau, dans les espaces agricoles, se sont constitués autour de manoirs ou d'anciennes exploitations agricoles. En général, ils regroupent moins d'une quinzaine d'habitations. Le principal hameau est celui de Girardières situé en limite Sud-Ouest de la commune.

La commune est :

- traversée d'Est en Ouest par la RD 17, qui relie Montbazou à Azay-le-Rideau et Chinon. La connexion vers la zone agglomérée de Tours se fait principalement par la RD 86 et la RD 87. L'autoroute A10 tangente le territoire dans sa limite Est sans pour autant ouvrir de point d'accès direct sur cet axe de circulation.
- desservie par la ligne SNCF reliant Tours à Poitiers (ligne historique reliant Paris à Bordeaux). Le territoire est également impacté par le passage de la nouvelle ligne LGV qui, sur la commune est parallèle au tracé de l'autoroute A 10.

Monts est riveraine des communes de Joué-lès-Tours (au Nord), Veigné, Montbazou et Sorigny à l'Est, Thilouze (au Sud), Artannes-sur-Indre (à l'Ouest).

Evolution de l'urbanisation et des paysages :

La vallée de l'Indre, dominée par des boisements (peupleraies), qui engendrent une fermeture de l'espace visuel, est limitée au Nord comme au Sud par des entités paysagères bien lisibles.

- Au Nord, un coteau boisé qui se poursuit sur le plateau. Ce secteur est ponctué de manoirs ou châteaux dont certains sont implantés dans des parcs ouverts sur la vallée (château de Candé), d'autres, au contraire sont intégrés dans une végétation très dense qui les rend difficilement perceptibles. La quasi-totalité de ces espaces est constituée en espaces boisés classés.

- Au Sud, le coteau urbanisé sur lequel la zone urbaine principale s'est progressivement développée. Au Sud-Ouest, le coteau agricole en pente douce offre vers Artannes une rupture progressive de l'urbanisation.

Si historiquement, les zones d'habitat les plus importantes se sont développées sur le plateau Sud, la pression exercée par l'urbanisation due à la proximité de l'agglomération tourangelles est cependant perceptible sur le plateau Nord au niveau des secteurs de Boulaine et Malicorne.

Le territoire communal est occupé par des zones naturelles (zone N) pour 1 144 ha (41,15%), des zones agricoles (zone A) pour 1 065 hectares (38,30%). Les secteurs, sur lesquels l'urbanisation est développée ou prévue (zones U, 1AU et 2AU), sont estimés à 570 hectares, soit une « empreinte urbaine » évaluée à un peu plus de 20,5 % de la superficie de ce territoire.

Les espaces naturels – la biodiversité :

La vallée de l'Indre encadrée par ses coteaux, notamment le coteau Nord (rive droite), et les terrasses alluviales (prairie des Beaumer) restent un élément dominant de l'organisation des espaces naturels. La rivière, associée au domaine du Breuil constitue un réservoir de biodiversité majeur.

La préservation de cet ensemble est assurée par la création :

- du Site Classé du Château et domaine du Breuil par arrêté préfectoral du 25 avril 1965 pour une superficie de 131 ha,
- du site inscrit de la Vallée de l'Indre par arrêté préfectoral du 20 octobre 1965 pour une superficie de 662 ha.

Cette part importante du territoire communal présente un caractère naturel, créé notamment par la densité importante de boisements dont la plupart sont couverts par une protection espace boisé classé portée par le plan local d'urbanisme. Cet ensemble bénéficie par ailleurs d'une certaine mise en valeur (aires de stationnement, aires de pique-nique, promenades) qui favorisent sa conservation.

Cependant, aucun secteur relevant du classement « Natura 2000 » n'est identifié sur le territoire de la commune de Monts. Le site natura 2000 le plus proche, la zone spéciale de conservation (ZSC n°FR2400548) « La Loire de Candes-Saint Martin à Mosnes », instaurée au titre de la directive habitat et qui se « croise » avec la zone de protection spéciale (ZPS n°FR2410012) « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » instaurée au titre de la directive oiseau, se trouve à environ 10 km (vol d'oiseau).

Par contre, trois zones identifiées comme étant « Espace Naturel Sensible » sont recensées :

- la prairie d'Epiray (prairie humide et roselière),
- le domaine de Candé (boisement et prairie s'étendant sur les trois communes de Monts, Veigné et Joué-lès-Tours),
- la prairie de la Petite rivière.

Une Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 est également présente sur le territoire communal. Cette zone, identifiée sous la dénomination « Pelouse du Bois de la Bruère » (ZNIEFF n° 240031490) est située en partie sur la commune d'Artannes-sur-Indre et présente une pelouse sèche sur laquelle on trouve un grand nombre d'orchidées.

En complément de ces espaces à fort intérêt écologique, le secteur urbanisé et les plateaux agricoles présentent de nombreux espaces boisés de taille et de nature variables qui constituent des coupures vertes entre les espaces. Pour mémoire, 230 hectares de boisement sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC)

Si la vallée de l'Indre et son milieu environnant constituent le réservoir de biodiversité le plus important présent sur le territoire, le profil linéaire étant de nature à favoriser les déplacements des espèces, les multiples espaces boisés disséminés sur la commune constituent des relais permettant d'assurer la continuité de principaux couloirs de biodiversité.

Le secteur du Bois Joli, objet de l'enquête publique, peut être considéré, par son état actuel, comme pouvant constituer l'un de ces relais.

La continuité des corridors écologiques est cependant lourdement impactée par les infrastructures routières (autoroute A10, RD 17, RD 86, RD 87) et ferroviaires (LGV et ligne Tours – Poitiers) constituant des obstacles, qui faute d'aménagements spécifiques, deviennent dans certains secteurs parfois infranchissables.

La gestion de la ressource en eau :

Les compétences distribution de l'eau potable et gestion des eaux usées sont assurées par la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre. Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale assure, en conséquence, pour la commune de Monts, comme pour les autres communes composant son territoire les missions suivantes :

- la production, le transfert et la distribution de l'eau potable,
- la gestion du réseau de défense incendie,
- la gestion de l'assainissement collectif et le traitement des effluents recueillis (stations d'épuration),
- la surveillance des assainissements individuels (Service Public de l'Assainissement Non collectif – SPANC),
- la gestion et la collecte des eaux pluviales.

**** alimentation en eau potable :***

En l'absence de données spécifiques récentes, le nombre d'abonnés desservis peut être évalué à environ 3 200 points pour un volume consommé en 2018 de 339 878 m³ (taux de rendement du réseau évalué à 77,5%) **Source annexe sanitaire – PLU 2019.**

La production en eau potable pour la commune de Monts est assurée par deux forages :

- le forage de Jolivet réalisé en 1953 à une profondeur de 153 mètres dans la nappe du Turonien (capacité de production de 1 400 m³/jour pour un débit d'utilisation de 80 m³/h,
 - le forage du Bois Joli réalisé en 1974 à une profondeur de 248 mètres dans la nappe du Cénomani (capacité de production de 2 400 m³/jour pour un débit d'utilisation de 120 m³/heure.
- Les eaux prélevées font l'objet d'un traitement de type chloration et déferrisation physico-chimique.

La commune de Monts est inscrite en zone sensible dont les masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions, notamment aux nitrates agricoles. Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable – SDAEP fait ressortir une situation déficitaire dans le futur liée à la surexploitation, sur l'ensemble de l'agglomération Tourangelle de la nappe du Cénomani.

Le forage du Bois Joli se trouve à proximité immédiate du périmètre de l'OAP n°4, objet de la présente procédure.

**** assainissement collectif des eaux usées :***

Le zonage assainissement, à ce jour opposable aux tiers, semble être très ancien. En l'absence de données précises sur les conditions de son adoption, il est toutefois possible de relever l'existence

d'un Schéma Directeur de l'Assainissement Collectif adopté en 1996 et une révision du zonage assainissement qui résultait de ce schéma intervenue en avril 2007.

Sous réserve que la procédure de révision du zonage ait été menée à son terme, le secteur du Bois Joli, était déjà identifié en 2007, comme zone ayant vocation à être ouverte à l'urbanisation (classement en zone 2AUb au Plan d'Occupation des Sols alors en vigueur). En conséquence, les constructions susceptibles d'y d'être réalisées devront être raccordées au réseau de l'assainissement collectif.

Pour ce qui concerne l'ensemble du territoire de la commune de Monts, en 2018, le nombre de points de collectes est de 3 143 (abonnés desservis par le réseau collectif) **Source annexe sanitaire – PLU 2019.**

La station d'épuration de l'Ormeau Fleury, gérée par Véolia eau (contrat d'affermage), située au Nord du Bourg a été mise en service en 2007. Elle dispose d'une capacité nominale de 12 000 équivalents/habitants (capacité organique de 720 kg de DB05/jour – capacité hydraulique de 2 840 m³/jour) **Source annexe sanitaire – PLU 2019.** L'épuration se fait par aération (boues activées) avec prétraitement et les rejets se font dans l'Indre (3 exutoires).

Les données du dernier rapport sur le prix et la qualité du service assainissement ne permettent pas une analyse détaillée des conditions de fonctionnement de cet équipement. La station d'épuration de l'Ormeau Fleury est toutefois considérée :

- comme étant conforme aux dispositions réglementaires tant en matière d'équipement que pour ce qui concerne son fonctionnement
- disposant d'une réserve de capacité de traitement, sans que celle-ci ne soit évaluée de façon formelle.

*** la gestion des eaux pluviales :**

La commune de Monts dispose d'un réseau d'assainissement séparatif sur la majeure partie de son territoire. Ce réseau s'étend sur environ 82 km, dont 55 km de canalisations **Source annexe sanitaire – PLU 2019.** L'Indre, qui recueille une grande partie des eaux collectées, reste le principal exutoire de ce réseau.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales en cours de finalisation définit au niveau de l'étude préalable un coefficient d'imperméabilisation maximum de 40 % pour les zones UB. Sous réserve de validation définitive, c'est cette disposition qui devra être mise en œuvre dans le cadre du futur projet d'aménagement du Bois Joli au niveau de l'unité foncière aujourd'hui concernée par la mise en place du PAPAG.

Les données relatives au climat et à la qualité de l'air :

Le climat de l'agglomération tourangelles est un climat tempéré de type océanique qui se caractérise par une faible amplitude des températures au cours de l'année et un volume de précipitations relativement constant. Les mesures permettant de lutter contre le réchauffement climatique ne peuvent être initiées, pour être efficaces, à la seule échelle d'une commune.

La qualité de l'air reste, cependant, liée à l'activité et aux déplacements du pôle urbain de Tours et à la proximité immédiate de l'autoroute A10. C'est en fonction de ces éléments que la commune de Monts était répertoriée par l'ancien Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie (SRACE devenu depuis SRADDET), comme étant zone sensible au titre des dispositions de l'article R 222-21 du Code de l'Environnement (émissions de dioxyde d'azote, ozone et particules fines).

Les données du diagnostic sur la qualité de l'air vont faire l'objet d'une prochaine actualisation dans le cadre de la procédure de révision du Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'Agglomération Tourangelles, initiée le 13 octobre 2020 par Madame la Préfète de l'Indre-et-Loire.

Evolution de la démographie : (source INSEE – chiffres 2017)

Les données issues des recensements INSEE, intervenus depuis 1969, mettent en évidence un net ralentissement de la croissance démographique très importante jusque 1990.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
nombre d'habitants	3 506	4 480	5 421	6 221	6 514	6 973	7 246	7 794
évolution en %		+ 27,78	+ 21,00	+ 14,75	+ 4,70	+ 7,04	+ 3,91	+ 7,56

Le dernier chiffre fourni par l'INSEE donne au 1^{er} janvier 2017 : 7 794 habitants (population municipale).

La progression constante, particulièrement importante durant la période 1970/1990, semble liée au mouvement de péri-urbanisation reportant la croissance de Tours vers les communes périphériques. La proximité du bassin d'emploi de l'agglomération tourangelle, conjuguée à l'offre d'un cadre de vie de qualité, ont fait de Monts une commune attractive qui a beaucoup accueilli durant la période de forte expansion démographique.

On constate, sur la période 2012-2017 une relative stabilité des courbes d'évolution des tranches d'âges. Le nombre de personnes de moins de 45 ans continue à augmenter (3 979 en 2012 pour 4 022 en 2017 soit une évolution de + 1,08 %), mais la progression de nombre de personnes âgées de plus de 45 ans semble plus marquée (3 267 en 2012 pour 3 772 en 2017 soit une évolution de +15,45%).

Ces chiffres indiquent l'amorce d'un mouvement de vieillissement de la population, mouvement dont il faut toutefois relativiser les effets, le solde naturel (rapport entre les naissances – taux de natalité en 2017 : 11 %, et les décès – taux de mortalité en 2017 : 7,4%) restant positif comme pour les autres communes de la ceinture urbaine de l'agglomération de Tours. Cependant, la part de la population de retraités (personnes de + 65 ans) reste inférieure à la moyenne constatée dans l'agglomération de Tourangelle.

Habitat - Logements : (source INSEE – chiffres 2017)

L'INSEE dénombre, en 2017, pour la commune de Monts un parc de 3 297 logements (+ 11,01 % par rapport à 2012), qui se décompose de la manière suivante :

- 3 139 résidences principales (95,20 % du parc de logements),
- 33 résidences secondaires (1,01 % du parc de logements),
- 125 logements vacants (3,79 % du parc de logements).

78,9 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Le parc de logements de la commune se caractérise par une très forte majorité de logements individuels (92,03 %). Ces logements (résidences principales) sont majoritairement de grandes tailles (2 643 logements ont 4 pièces et plus, soit 80,16 % du parc des résidences principales). Les petits logements de 1 ou 2 pièces, (133 logements, soit 4,03 %) sont en nombre insuffisant et ne permettent pas de répondre aux besoins liés à l'évolution de la société (familles mono parentales – décohabitation – accès au premier logement).

Les activités économiques : (source INSEE – chiffres 2017)

Les chiffres de l'emploi :

La population active de Monts est évaluée à 3 736 personnes. Pour mémoire, le chiffre de la

population active comptabilise les personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi, mais également les étudiants ou les retraités faisant partie de cette tranche d'âge.

Le nombre de demandeurs d'emplois est, en 2017, évalué à 283 personnes soit un taux de chômage de 7,6 %.

Si l'on recense 2 464 emplois effectifs sur la commune, les données sur l'emploi impliquent cependant pour les habitants de la commune d'importants mouvements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Seuls 16,5 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une entreprise ayant son activité à Monts (83,5 % des actifs ayant un emploi travaillent hors commune). Dans leur quasi-totalité, ces mouvements quotidiens sont réalisés en voiture (88,3 % des mouvements induits par l'activité professionnelle).

Les activités industrielles et commerciales :

Le tissu industriel et commercial (368 établissements actifs au 31 décembre 2018, dont 234 qui ne comptent aucun salarié, les autres établissements comptant pour la plupart moins de 10 salariés) est majoritairement constitué d'activités liées aux commerces, transports et services divers.

Plusieurs zones dédiées aux activités économiques sont implantées sur le territoire de la Commune de Monts :

- le site du Centre d'Energie Atomique (CEA) au Ripault sur lequel se trouve l'un des acteurs économiques important de la commune (600 emplois). A terme, la pérennité de ce site peut être menacée par les politiques de restructuration de la recherche atomique portée à l'échelon national,
- la zone d'activité de la Bouchardière (15 ha) identifiée comme étant une zone d'intérêt majeur au niveau intercommunal sur laquelle on trouve environ une trentaine d'entreprises (250 emplois),
- la zone d'activité de la Pinsonnière (8 ha) identifiée comme zone de proximité à vocation artisanale et commercial au niveau intercommunal sur laquelle on trouve environ une vingtaine d'entreprises (90 emplois).

En cours de développement, la ZAC Isoparc, implantée au Sud de l'agglomération de Tours sur les communes de Monts et Sorigny sur 250 hectares au bord de l'autoroute A 10, complète l'offre en matière de zones d'activités économiques.

Il convient également de mentionner le site de l'entreprise Suédoise RECIPHARM situé dans le prolongement de la zone d'activité de la Pinsonnière (200 emplois) et qui, dans le contexte sanitaire actuel, va assurer la production du vaccin Moderna pour la France.

L'activité agricole :

L'activité agricole, si elle reste présente dans le paysage de la commune, a peu de poids sur l'activité économique.

Le site du Bois Joli – OAP n°4 :

Emprise physique :

Le périmètre de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation du Bois Joli, concerné par la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU, situé au Sud-Est de la zone de « centralité contemporaine », délimite une emprise évaluée à 2,9 hectares (source dossier PLU 2019).

Le parcellaire très irrégulier concerne 10 parcelles toutes cadastrées sur la section AY (13 – 14 – 15 – 16 – 17 – 18 – 20 – 93 pour partie – 158 et 160). Suivant information communiquée par les services de la collectivité, ces parcelles sont détenues par 9 propriétaires différents.

Nature des sols :

A l'exception des parcelles AY 158 et AY 160, les sols sont constitués de friches végétales très

denses (taillis) difficilement pénétrables en dehors de cheminements d'usage qui se sont créés au fil du temps.

On relève cependant la présence d'une habitation située sur la parcelle AY 16 au centre d'un espace boisé constitué en majorité de grands arbres. Cette habitation, issue d'un partage familial est rattachée tant en matière de réseaux que de desserte voirie (par la rue des Goubins) à la parcelle AY 95 qui ne fait pas partie du périmètre de l'OAP du Bois Joli.

Dans son état actuel, le site peut être considéré comme participant à la trame des espaces verts qui ponctuent les zones urbaines du centre-ville.

Desserte du site :

Ce périmètre de forme très irrégulière, dispose de trois accès visualisés lors de la visite sur le site.

Deux d'entre eux, en partie aménagés sommairement, sont constitués :

- à l'Ouest, par l'allée des Mûriers, voie privée sans issue, ouverte à la circulation publique qui assure la desserte des habitations riveraines vers la rue de la Plaine (RD 87),
- au Sud, par une voie également privée et en impasse qui relie trois habitations récentes à la rue des bruyères.

Un troisième accès peut être identifié dans le prolongement de l'allée des Mûriers dans la mesure où le passage régulier des promeneurs a matérialisé un cheminement d'usage étroit uniquement accessible par des piétons ou des cyclistes (franchissement de fossé). Ce cheminement débouche à l'Est sur l'espace vert du lotissement de l'Impasse des Goubins.

Le schéma d'organisation de l'OAP fait état d'une quatrième possibilité de desserte au Nord du site. Cet accès n'a pu être reconnu en raison de la densité de la végétation existante.

Environnement du site :

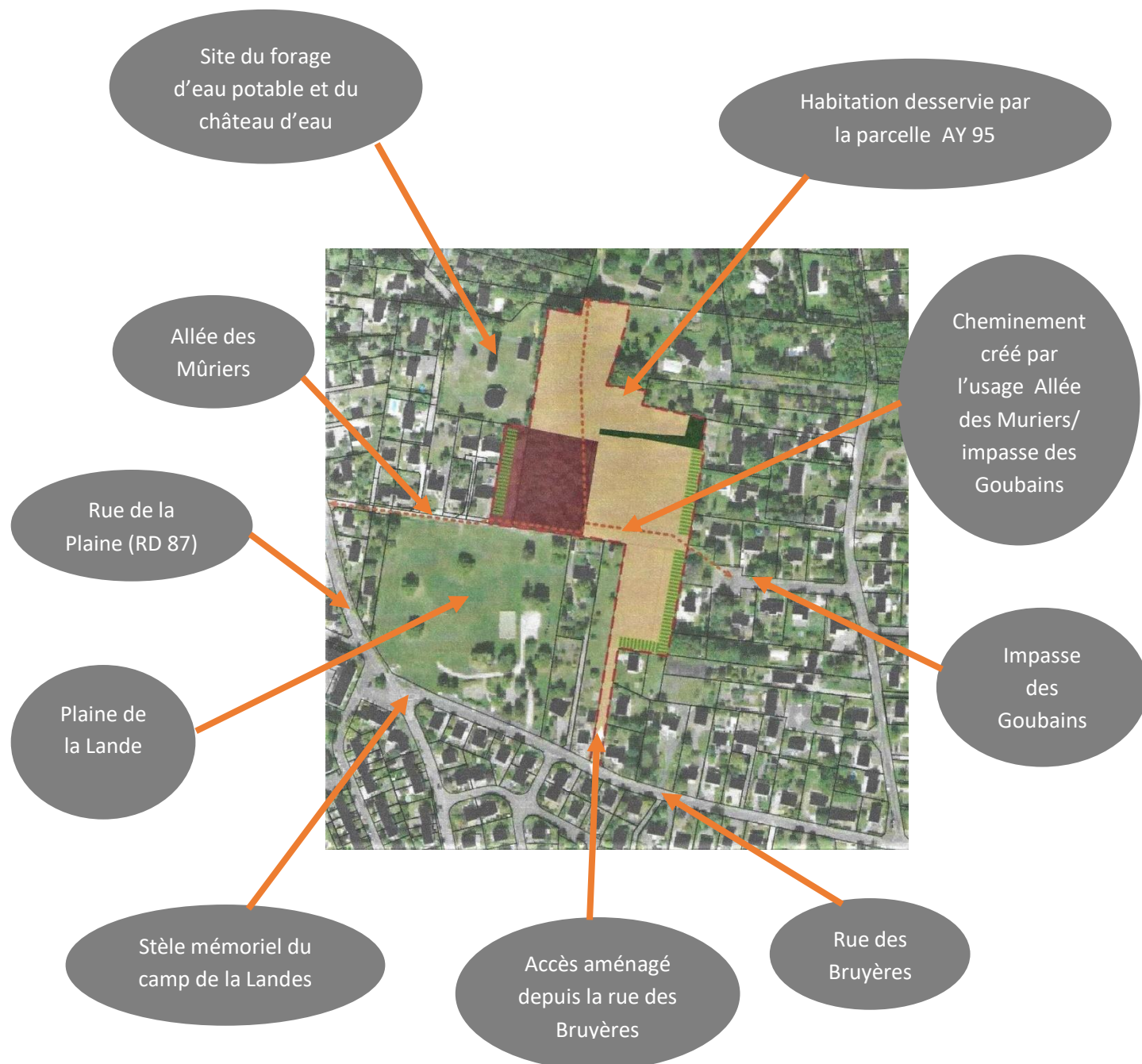
Le site, positionné au cœur d'une zone d'urbanisation pavillonnaire dont le développement est intervenu dans la seconde moitié du siècle précédent (années 1960/1990), se trouve dans une proximité relative avec plusieurs équipements publics, notamment la Mairie et la gare SNCF (1,5km), desservie plusieurs fois par jour par la ligne TER qui relie Tours à Poitiers.

Deux spécificités de cet environnement peuvent influencer de façon sensible le devenir du site :

- le captage d'eau potable du Bois Joli implanté sur la parcelle AY 19, immédiatement mitoyenne de la partie Nord du périmètre de l'OAP. Si aucune parcelle concernée n'est intégrée au périmètre rapproché du forage, elles sont, par contre, toutes intégrées au périmètre de protection éloigné instauré par l'arrêté préfectoral du 4 décembre 2002,
- l'emprise de la Plaine de la Lande sur laquelle un camp d'internement a existé au cours de la seconde guerre mondiale. Ce camp, de par sa proximité avec la gare SNCF de Monts, a fonctionné de 1940 à 1944. Il fut l'un des plus importants de France.

Si une partie du site du camp de la Lande a fait l'objet de constructions de logements (individuels et petits collectifs), un espace libre classé au PLU en zone N et affecté en zone de loisirs a été conservé au Sud-Ouest du périmètre de l'OAP du Bois Joli.

Le souvenir de ces événements dramatiques porté, notamment par la Communauté Juive de Touraine, est symbolisé par une stèle mémorielle érigée en 1988 (Place des Justes). Il existe une covisibilité importante entre ce site mémoriel et le secteur de l'Orient d'Aménagement et de Programmation du Bois Joli.



Reportage photos sur l'état des lieux page suivante
Pour mémoire, la couverture du rapport est consacrée à l'environnement urbain
du site de l'OAP Bois Joli



Vue d'ensemble (second plan) depuis la Plaine de la Lande



Perspective depuis l'Impasse des Goubins



Allée des Mûriers vers RD 87



Chemin d'usage vers RD 87



Impasse des Bruyères



Aperçu sur la densité de la végétation



Vue d'ensemble depuis intersection RD 87/rue des Bruyères

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 Bois Joli :

Dans la forme arrêtée lors de l'adoption du plan d'occupation des sols en 2019, l'OAP n°4 Bois Joli répond aux objectifs suivants :

- l'aménagement d'un quartier mixte, durable et intégré dans son environnement,
- une priorité donnée aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle,
- la préservation de l'espace boisé,

La forme urbaine et l'organisation du bâti définissent une composition portant sur la réalisation de 49 logements intégrant de l'habitat individuel (2/3), intermédiaire et collectif (1/3) et doit permettre d'assurer la diversité de l'offre en logements pour tenir compte de la réalité des besoins.

La desserte du site est assurée par la création d'un accès automobile, l'aménagement du secteur devra permettre de réduire la place et l'usage de l'automobile au profit des autres modes de déplacements.



I-e : Objectifs de la procédure

La procédure de la modification d'un plan local d'urbanisme est réglementée par les dispositions du code de l'urbanisme, qui définit d'une façon globale les modalités d'élaboration d'un PLU (articles L 101-1 à L 101-3) ainsi que celles d'une révision ou modification du document initial (articles L 153 – 36 à L 153 – 48).

Pour ce qui concerne la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Monts, les objectifs en sont formalisés, à l'article 2 de l'arrêté n°2020-45 A de Monsieur le Maire de Monts en date du 4 décembre 2020, de la manière suivante :

« Le projet de modification du PLU de la Commune de Monts portera sur la mise en place d'un périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Bois Joli ».

L'instauration du PAPAG vise à « geler » toute nouvelle opération d'urbanisme, construction neuves ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement d'urbanisme du PLU, sur le périmètre de l'OAP n°4 Bois Joli. La modification de droit commun n°1 crée, pour une durée de 5 ans (à compter de la date d'approbation), une servitude qui s'impose à l'ensemble des propriétaires dont les parcelles sont situées dans le périmètre de l'OAP.

Le règlement d'urbanisme fixe, conformément aux dispositions de la réglementation permettant l'instauration du PAPAG (article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme), le seuil exprimé en surface de plancher au-delà duquel les constructions et installations sont interdites, à 0 m². Ce qui revient à définir l'interdiction totale de toute évolution nouvelle à l'intérieur de la servitude ainsi créée.

Cette disposition, qui permet aux propriétaires d'engager des travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de constructions existantes, n'est applicable que sur une seule parcelle (maison d'habitation située sur la parcelle AY 16 – desservie par la parcelle AY 95), les autres parcelles incluses au périmètre de la servitude étant vierges de toute construction.

Le rapport de présentation apporte des éléments quant à la justification du choix de mise en œuvre de la procédure d'instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global. Cette justification repose sur les points suivants :

- absence d'étude préalable de faisabilité permettant de comprendre la densité de logements prévue par le règlement de l'OAP Bois Joli et les conditions d'intégration de ces logements dans le tissu urbain environnant,
- absence d'éléments techniques et financiers permettant de mesurer l'impact direct de cet aménagement sur les réseaux,
- proximité du site du Bois Joli avec la gare SNCF, qui semble justifier un aménagement global fixant une densité de logements plus importante, le nombre de logement retenu initialement par le PLU (49 logements) semblant insuffisant,
- nécessité de reprendre la réflexion sur les modalités d'intégration du projet de l'OAP Bois Joli dans son intégration au centre d'un secteur urbain à dominante résidentielle.

La servitude limitant la construction sur le secteur de l'OAP n°4 Bois Joli n'a aucune incidence directe sur le reste du territoire. La procédure de modification de droit commun n°1 doit donc être considérée comme ayant un impact très limité sur le document d'urbanisme et comme n'apportant pas de modification à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Monts.

Le détail des modifications du plan local d'urbanisme figure dans le rapport de présentation du dossier mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Modifications apportées au document décrivant les Opérations d'Aménagement Programmées - OAP n°4 Bois Joli

Les principes d'aménagement de cette OAP sont complétés par un préambule qui indique que :

« L'emprise de l'OAP est concernée par un périmètre d'attente encadré par le L 151-41 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 ».

Modifications apportées au plan de zonage

Le plan de zonage est modifié sur la planche 3a – Planche Nord-Ouest pour prendre en compte la création de la servitude PAPAG sur le périmètre de l'OAP (liseré rouge – ajout de la mention dans la légende du plan de zonage). Il s'agit là de la seule modification apportée au plan de zonage.

Modifications apportées au tableau des surfaces

Sans objet

Modifications apportées au règlement d'urbanisme

La liste de ces modifications, en lien avec la création de la servitude PAPAG, est établie comme suit :

Titre 1 Dispositions Générales – Article 4 Division du territoire en zones

Définition de la zone UB

Ajout d'un paragraphe mentionnant l'instauration sur la seule emprise de l'OAP du Bois Joli d'un périmètre d'attente au titre du L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme qui vise à préserver un foncier en vue d'une définition plus précise d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Titre 1 Dispositions Générales – Article 5 Dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques – Dispositions applicables aux secteurs d'OAP

Ajout d'un paragraphe mentionnant l'instauration sur l'emprise de l'OAP du Bois Joli d'un périmètre d'attente au titre du L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme applicable durant une période de 5 ans à compter de l'approbation de la modification du PLU et qui interdit sur la zone toutes constructions ou installations d'une superficie supérieure à 0 m².

Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaine – Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB - Caractère de la zone UB

Ajout d'une mention identique à celle portée au Titre 1 – article 5.

Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaines – Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB – Article UB 1 occupation et utilisation du sol interdites

Ajout d'un paragraphe mentionnant l'interdiction de tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol supérieure à 0 m² dans le périmètre d'attente établi au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux prévus à l'article 2.

Titre 2 Dispositions applicables aux zones urbaine – Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone UB – Article UB 2 occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Ajout d'un paragraphe mentionnant que dans le périmètre d'attente de projet établi 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.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2-a : Désignation du commissaire enquêteur

J'ai été désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Monts (Indre-et-Loire), projet présenté par Monsieur le Maire de cette commune, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E20000131 / 45 du 18 décembre 2020.

2-b : Prescription de l'enquête publique

Par arrêté n° 2021-01A de Monsieur le Maire de Monts, en date du 5 janvier 2021 (arrêté enregistré par transmission numérique au contrôle de légalité, en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours, le 5 janvier 2021), l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Monts est organisée du mardi 26 janvier 2021 à 8 h 30 au jeudi 25 février 2021 à 18 h 00.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Monts.

2-c Constitution du dossier d'enquête

Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur, un premier rendez-vous est organisé avec Monsieur Guillaume RAY, responsable du service Aménagement – Patrimoine - Environnement en charge de la gestion du dossier de mise à l'enquête. Ce rendez-vous a lieu, en mairie de Monts, le mardi 22 décembre 2020. Monsieur François DUVERGER, Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme assiste à cette première rencontre.

Après un premier échange autour des objectifs portés par la procédure de modification du PLU et sur la nature des documents devant être mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête, les modalités de mise en œuvre de celle-ci sont arrêtées.

Un second rendez-vous, qui a lieu le mercredi 20 janvier 2021, permet de valider la composition du dossier et d'en viser et numéroter toutes les pièces.

Pièces constitutives du dossier :

Registre d'enquête publique (32 feuillets)

Pièces administratives (PA) :

PA 1 - Décision du porteur de projet ouvrant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts

(arrêté n°2020-45 de Monsieur le Maire de Monts – 4 décembre 2020)

PA 2 - Décision du Tribunal Administratif d'Orléans portant désignation du commissaire enquêteur

(décision n°E20000131/45 du 18 décembre 2020)

PA 3 - Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

(arrêté n°2021-01A de Monsieur le Maire de Monts – 5 janvier 2021)

Pièce technique (PT) :

PT 1 - Notice de présentation

Pièces relatives à l'information du public (Pinf) :

Pinf 1 - Affiche blanche format A3

Pinf 2 - Affiche jaune format A2

- Pinf 3 - Attestations de publications dans les journaux
Pinf 3a : Nouvelle République - première publication
(édition 37 du 9 janvier 2021)
Pinf 3b : Nouvelle République Dimanche - première publication
(édition 37 du 10 janvier 2021)
Pinf 3c : Nouvelle République - seconde publication
(édition 37 du 30 janvier 2021)
Pinf 3d : Nouvelle République Dimanche - seconde publication
(édition 37 du 31 janvier 2021)

Pièces relatives à la consultation des personnes publiques associées (PPA)

- PPA 1 - Listes de Personnes Publiques Associées consultées
PPA 2 - Avis des Personnes Publiques Associées exprimés avant et en cours de l'enquête publique
PPA 2a : avis Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire,
PPA 2b : avis de la Commune de Montbazou,
PPA 2c : avis du Service de la Direction Départementale des Territoires (DDT)
d'Indre-et-Loire,
PPA 2d : avis du Département d'Indre-et-Loire,
PPA 2e : avis de l'Agence Régionale de Santé Centre-Val de Loire,
PPA 2f : avis de la Commune d'Artannes-sur-Indre.

Les documents, mis à disposition du public, sont de nature à permettre la lecture des enjeux du projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Monts, soumis à l'enquête publique.

2-d : Contacts avec le porteur de projet et visites des lieux

Les contacts avec le porteur de projet en l'occurrence la commune de Monts, collectivité territoriale exerçant la compétence évolution des documents d'urbanisme, sont réguliers tout au long des différentes étapes de la procédure. Si j'ai pu saluer Monsieur le Maire de Monts à l'occasion de la réunion du 20 janvier 2021, les interlocuteurs principaux sont Monsieur Madame François DUVERGER et Monsieur Guillaume RAY.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, sur ma demande, une visite sur site a été organisée le mercredi 20 janvier 2021. A l'occasion de cette visite, réalisée sous la conduite de Monsieur RAY, j'ai pu visualiser, entre autre :

- la configuration d'ensemble du site de la Plaine de la Lande et du Bois Joli,
- la rue des Bruyères et l'intersection avec l'impasse des Bruyères (à cette occasion un premier contact a eu lieu avec un riverain),
- la stèle souvenir du Camp de la Lande,
- l'allée des Mûriers et son intersection avec la rue de la Plaine (RD 87),
- l'impasse des Goubins,
- le cheminement piétonnier (chemin d'usage) reliant l'allée des Mûriers à l'impasse des Goubins,
- la densité de la végétation sur une partie importante périmètre de l'OAP,
- le site mitoyen du forage du château d'eau

Je me suis rendu une seconde fois sur le site le 25 février 2021 (avant l'ouverture de la seconde permanence) pour mieux identifier la problématique des accès au site concerné par le futur projet d'aménagement global.

Ces déplacements sur site ont donné lieu à la réalisation d'un reportage photo dont certaines sont intégrées au rapport de présentation.

2-e : Information du public

Publicité réglementaire

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Maire de Monts, les avis de mise à l'enquête ont été publiés dans les journaux agréés :

- « La Nouvelle République », le 9 janvier 2021 (publication initiale) et le 30 janvier 2021 (seconde parution),
- « La Nouvelle République Dimanche », le 10 janvier 2021 (publication initiale) et le 31 janvier 2021 (seconde parution).

Un avis d'enquête format A3 a, par ailleurs, été porté au panneau d'affichage officiel de la Mairie de Monts le lundi 11 janvier 2021, soit 15 jours calendaires avant le début de l'enquête et maintenu durant toute la durée de celle-ci.

Les avis, format A2 (lettres noires sur fond jaune), sont mis en place les accès au site du Bois Joli le même jour.

Autres actions d'information du public

En complément des dispositions énoncées ci-dessus, l'intégralité du dossier d'enquête publique ainsi que le calendrier des permanences du commissaire enquêteur, sont mis en ligne sur le site internet de la commune de Monts www.monts.fr.

Compte tenu de ces éléments, j'estime que l'information du public a été faite conformément aux exigences définies par la loi définissant les modalités de mise en œuvre de la participation citoyenne.

2-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences

L'enquête publique a lieu du mardi 26 janvier 2021 à 8 h 30 au jeudi 25 février 2021 à 18 h 00, soit sur une durée de 31 jours consécutifs, respectant la durée minimale réglementaire d'un mois.

En concertation avec le commissaire enquêteur, le nombre de permanences est fixé à deux. Ces permanences se déroulent de la manière suivante :

- mardi 9 février 2021 de 14 h 00 à 17 h 00,
- jeudi 25 février 2021 de 15 h 00 à 18 h 00.

2-g Ouverture de l'enquête publique

L'enquête publique a été ouverte le mardi 26 janvier 2021 à 8 h 30.

Le registre d'enquête, ouvert par Monsieur le Maire de Monts, côté et paraphé par mes soins, a été mis à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture des services de la municipaux, au secrétariat du Service Aménagement – Patrimoine – Environnement.

Les permanences du commissaire enquêteur, en mairie de Monts, ont eu lieu dans la salle de réunion de ce service, dans des conditions satisfaisantes.

2-h : Participation du public

Suivant le décompte réalisé à partir du registre d'enquête, la participation effective du public est retracée comme suit :

Rencontre avec le commissaire enquêteur et contributions portées aux registres durant les permanences	8 personnes (dont une venue à chacune des permanences)
Contributions portées aux registres en dehors des permanences	néant
Contributions transmises par internet via le site dédié à cet effet	néant

Contributions sous forme d'un courrier remis en mairie en dehors des permanences	1 courrier émanant d'une personne venue en permanence
--	---

Ces interventions sont pour la plupart des contributions orales ayant donné lieu à la rédaction d'observations portées au registre d'enquête. Deux contributions sont développées au travers de deux courriers. Le premier courrier est remis en permanence directement au commissaire enquêteur. Le second courrier, reçu en Mairie, est annexé au registre par mes soins le 25 février 2021. Ces deux courriers sont joints en pièces annexes au présent rapport.

Pour mémoire, un message internet, réceptionné par les services de la mairie de Monts le 6 février 2021 et adressé de manière spécifique au Responsable du Service Aménagement – Patrimoine – Environnement, n'est pas pris en compte dans le cadre de l'enquête publique. En effet, la personne ayant émis ce message a été invitée par le service récepteur à renouveler sa contribution dans le cadre réglementaire de l'enquête publique (en permanence, par courrier postal ou par message internet à l'adresse dédiée) fixé par l'arrêté du 5 janvier 2021, ce qu'elle n'a pas fait avant la clôture de l'enquête.

Sous cette réserve, on constate une participation effective de 8 personnes. Ne sont pas comptabilisées, les personnes venues simplement consulter le dossier sans que cette démarche ne donne lieu à la rédaction d'une contribution, ni les personnes ayant consulté le dossier via internet. Il est cependant significatif de relever que cette participation concerne 6 personnes qui résident sur l'une des voies d'accès au site du Bois Joli (impasse des Bruyères et allée des Mûriers). Les deux autres personnes sont propriétaires d'une parcelle incluse dans le périmètre du futur PAPAG.

Bien que la participation citoyenne puisse sembler limitée, ce premier constat permet cependant d'affirmer que la nature de l'information mise en place autour du déroulement de la procédure, notamment l'affichage en périphérie du site, permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

2-i Contacts divers au cours de l'enquête publique

En dehors des interlocuteurs de la commune de Monts, aucun contact extérieur autre n'est intervenu durant la période de gestion de la procédure.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les services de la commune ont répondu rapidement avec efficacité aux différentes demandes de renseignements complémentaires que j'ai pu être amené à formuler.

L'enquête publique doit être considérée comme s'étant déroulée dans un climat serein. Les modalités d'organisation mises en œuvre permettaient l'expression du public dans des conditions satisfaisantes. L'enquête n'a été émaillée par aucun incident particulier.

2-j Clôture de l'enquête

L'enquête publique s'est terminée le jeudi 25 février 2020 à 18 h 00. Le registre mis à disposition du public a immédiatement été clôturé par mes soins. En conséquence, la prise en charge du dossier pour la rédaction du présent rapport intervient avec effet à compter du 25 février 2021.

2-k Communication des observations au porteur de projet :

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête est communiquée à Monsieur le Maire de Monts, par courrier recommandé avec accusé de réception expédié le lundi 1^{er} mars 2021. Le même jour,

une transmission internet est assurée auprès du service Aménagement – Patrimoine – Environnement.

Les éléments de réponse, transmis par Monsieur le Maire de Monts, font l'objet du courrier du 9 mars 2021 (reçu au domicile du commissaire enquêteur le 12 mars 2021) et d'une transmission internet simultanée.

Les courriers sont joints au présent rapport.

2- I Remise du rapport d'enquête définitif jeudi 13 février 2020

Le rapport d'enquête relatif au déroulement de l'enquête publique et l'avis portant sur les conclusions motivées sont rédigés durant la période du 26 février 2021 au 19 février 2021.

La remise du rapport d'enquête et de l'avis du commissaire enquêteur intervient, en mairie de Monts, le mardi 23 mars 2021 à 13 h 30, en présence de :

- **Monsieur François DUVERGER, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme**
- **Monsieur Guillaume RAY, responsable du service Aménagement – Patrimoine – Environnement**

Monsieur Luc DIAZ, nouveau commissaire enquêteur inscrit sur la liste d'aptitude 2020 pour le Département d'Indre-et-Loire, ayant suivi dans le cadre de sa formation toutes les étapes de l'enquête publique (après accord initial de la collectivité et accord spécifique préalable demandé aux personnes reçues durant les permanences), assiste à la remise du rapport d'enquête définitif.

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS

Les contributions recueillies au cours de l'enquête portent parfois sur plusieurs points et peuvent ainsi donner lieu à des observations distinctes. Au final ce sont ainsi 12 observations qui sont identifiées.

Ces observations traduisent essentiellement les interrogations voire les inquiétudes des riverains qui se sont exprimés dans le cadre de la procédure. Elles ne peuvent être considérées comme rentrant dans le cadre de l'enquête publique, qui avait pour seul objet la modification de l'OAP n°4 – Bois Joli par l'instauration sur son emprise d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global.

Il me paraît, toutefois, souhaitable que la collectivité territoriale apporte des éléments de réponse, lorsque ceux-ci sont possibles, aux légitimes interrogations des personnes ayant participé à l'enquête publique.

Ces observations, bien qu'étant sans objet par rapport à l'objectif de l'enquête seront, pour certaines, complétées par des remarques, recommandations et parfois des questions formulées par le commissaire enquêteur.

En complément des observations issues de la participation citoyenne, l'analyse du dossier conduit le commissaire enquêteur à formuler des observations qui impactent directement le cadre de l'enquête publique. Ces observations ont été portées à la connaissance du porteur de projet, pour certaines dès la préparation de l'enquête (absence de recours à la procédure d'évaluation environnementale), pour d'autres en fin de procédures.

Cette seconde catégorie d'observations, retracées dans le procès-verbal transmis à Monsieur le Maire de Monts le 1^{er} mars 2021 (identifiées sous l'intitulé « Observations du commissaire enquêteur »), appelait des éléments de réponse de la part du porteur de projet. L'analyse de ceux-ci apportés par le courrier du 9 mars 2021 (document annexe n°2 du présent rapport) fait l'objet d'un chapitre spécifique.

IIIa – Analyse des observations portées au registre d'enquête

Les 12 observations issues de la participation citoyenne à l'enquête publique peuvent être classées de la manière suivante :

- 1- Demandes d'informations sur la procédure et le projet à venir,**
(4 observations)
- 2- Problématiques relatives à la desserte du site du Bois Joli,**
(4 observations)
- 3- Positionnement des propriétés riveraines de l'accès prévu par l'impasse des Bruyères,**
(2 observations)
- 4- Nature des constructions susceptibles d'être réalisées,**
(1 observation)
- 5- Gestion du projet d'aménagement du secteur du Bois Joli par la Commune de Monts**
(1 observation)

IIIa 1 - Demandes d'informations sur la procédure et le projet à venir :

Monsieur CLABAUT – page 3 du registre d'enquête,

Monsieur Jean-Olivier PELOUX – page 3 du registre d'enquête,

Monsieur et Madame BELLANGER – courrier remis au commissaire enquêteur à la permanence du 25 février – annexé au registre d'enquête page 5,

Monsieur Jean Philippe FEILLAULT – page 5 du registre d'enquête,

Les demandes d'informations portent sur les points suivants :

- modalités d'évolution du PLU en matière d'urbanisation dans le secteur (demande formulée à titre professionnel),
- nature exacte du projet notamment pour ce qui concerne le nombre de logements sociaux devant être construits,
- état d'avancement des procédures d'acquisition du foncier et plus spécifiquement de l'emprise de la parcelle par laquelle les propriétaires résidents de l'impasse des Bruyères sont desservis,
- choix du lotisseur,
- calendrier prévisionnel de réalisation effective du projet à venir.

Une observation exprime des inquiétudes par rapport à l'allongement des délais de concrétisation des achats de terrain du fait du report du projet d'aménagement provoqué par la mise en place du PAPAG.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Sans objet

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

Le projet de modification du PLU de la Commune de MONTS porte sur la mise en place d'un périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Bois Joli. Comme indiqué dans la notice de présentation du projet, la municipalité souhaite faire évoluer l'OAP du Bois Joli pour plusieurs raisons.

L'OAP du Bois Joli fixe, aujourd'hui, 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, par conséquent, 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, mais également de pouvoir répondre aux différents besoins de la Commune en terme de typologie de logements.

Par ailleurs, le site du Bois Joli étant situé à proximité du secteur de la gare, les élus souhaitent réaliser un plan d'aménagement global fixant une réelle ambition en matière de densité en logements. La seule ambition minimale exprimée dans le PLU n'est pas suffisante selon leur appréciation, elle doit être accompagnée de mesures visant à la rendre compatible avec le cadre de vie de ce secteur.

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 d'une nouvelle modification du PLU.

La mairie ne choisit pas un lotisseur, elle exprime sa volonté d'aménagement à travers une OAP et travaille ensuite avec l'aménageur ayant conclu avec les propriétaires pour qu'il respecte les orientations voulues par la mairie.

Avis du commissaire enquêteur

La réponse de Monsieur le Maire de Monts reprend des éléments du rapport de présentation qui visaient à justifier la procédure de création du PAPAG sur le périmètre de l'OAP du Bois Joli sans toutefois y apporter d'informations supplémentaires notamment sur le nombre effectif de logements à venir.

Il est rappelé, qu'à ce stade de la procédure, des réponses précises quant au nombre et à la typologie des logements ne peuvent être apportées aux personnes ayant formulé cette observation. Si tel avait été le cas, cela pouvait signifier que les études de faisabilité d'un nouveau projet étaient déjà très avancées et, qu'en conséquence, la création du PAPAG n'était pas forcément justifiée.

La seule information qui transparait mais qui était déjà portée par le rapport de présentation de l'enquête, c'est que les principes d'urbanisation de ce secteur doivent permettre une densification plus importante. L'objectif de cette densification est, d'une part, d'augmenter l'offre de logements à proximité du secteur en devenir de la gare, et, d'autre part, de répondre aux objectifs d'une meilleure utilisation des espaces disponibles, conformément aux dispositions fixées par la loi à l'échelon national et par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) à l'échelon régional.

IIIa 2- Problématiques relatives à la desserte du site du Bois Joli :

Monsieur Félicien MADAURAUD – page 4 du registre d'enquête,
Monsieur Alexis BELLANGER – page 4 du registre d'enquête – courrier remis au commissaire enquêteur à la permanence du 25 février – annexé au registre d'enquête page 5,
Monsieur Jean Philippe FEILLAULT – page 5 du registre d'enquête,
Monsieur et Madame JUTTEAU – page 3 du registre d'enquête – courrier reçu en Mairie le 24 février – annexé le 25 février au registre d'enquête page 6,

Les personnes résidentes dans l'impasse des Bruyères manifestent une ferme opposition à l'instauration d'un accès voiture à double sens, tel que prévu par l'OAP initiale pour assurer la desserte du projet à venir sur le site du Bois Joli.

Il est demandé la recherche de solutions alternatives par l'allée des Mûriers, l'impasse des Goubins et l'impasse du Château d'Eau.

A contrario, une observation s'oppose à toute transformation de l'allée des Mûriers en voie de desserte du site du Bois Joli, y compris dans l'hypothèse de la création d'une voie de circulation à sens unique.

Une autre observation soulève la problématique liée à l'aménagement d'un accès véhicule double sens sur la rue des Bruyères à partir de l'impasse des Bruyères (absence de visibilité dans une courbe, densité importante de circulation aux heures de pointe sur la rue des Bruyères, présence d'une piste cyclable assurant la liaison vers le collège).

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Une étude de circulation, éventuellement menée à l'occasion des phases d'études du plan local d'urbanisme, permet-elle d'évaluer de manière précise (tranches horaires) les flux de la circulation journalière sur la rue de la Plaine (RD 87) et la rue des Bruyères. Si oui, quels en sont les résultats ?

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

La Commune de MONTs n'a pas procédé à la réalisation d'étude spécifique sur le secteur du Bois JOLI. Néanmoins, les chiffres transmis par le Conseil Départemental sur la RD 87 (rue de la Plaine) et les comptages effectués par la Commune de MONTs indiquent un trafic routier important rue de la Plaine (4 700 véhicules/jour). Cette fréquentation devrait évoluer fortement dans les années à venir avec l'arrivée récente du parc d'attractions Family Park, le développement de la Zone d'activités

ISOPARC et le projet éventuel du Village de marques. C'est pourquoi, la commune n'a pas retenu dans l'OAP actuelle l'accès voiture par la rue des Mûriers.

Avis du commissaire enquêteur

Si la problématique de la circulation sur la RD 87 ne peut que s'aggraver dans les années à venir du fait qu'elle constitue un axe majeur de liaison vers le centre de l'agglomération de Tours, il convient de ne pas sous-estimer les trafics déjà générés par la rue des Bruyères et le point de conflit aux heures de pointes de l'intersection de cette voie secondaire avec la route départementale.

Dans sa définition actuelle, le programme de 49 logements générerait très certainement un apport minimum de 75 nouveaux véhicules dans le secteur. L'objectif de densification, quelles que soient les dispositions mises en œuvre pour favoriser les déplacements doux, ne peut que conduire à un apport en véhicules supplémentaires et donc à une aggravation sensible des conditions de circulation dans ce secteur de la ville.

La réflexion sur le futur aménagement du secteur du Bois Joli ne peut être dissociée d'une analyse plus globale sur les conditions d'insertion de ce projet dans les flux de circulation. A cet effet, je recommande la réalisation d'une étude de circulation qui puisse couvrir l'ensemble du secteur compris entre la gare et la rue des Bruyères.

IIla 3- Positionnement des propriétés riveraines de l'accès prévu par l'impasse des Bruyères :

Monsieur et Madame BELLANGER – courrier remis au commissaire enquêteur à la permanence du 25 février – annexé au registre d'enquête page 5,

Monsieur et Madame JUTTEAU – courrier reçu en Mairie le 24 février – annexé le 25 février au registre d'enquête page 6,

Les propriétaires concernés :

- signalent la présence de réseaux assurant la desserte de leur propriété dans l'emprise de la parcelle constituant l'impasse des Bruyères. Plusieurs points sont soulevés sur la pérennité de ces réseaux durant la phase de chantier (passage d'engins, dégradations éventuelles, déplacement des compteurs et branchements) ainsi que sur les modalités de financement d'une reconstruction des clôtures rendue nécessaire par les aménagements.
- demandent des informations sur le devenir de cette emprise, notamment sur les perspectives d'intégration de celle-ci au domaine public,

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Sans objet

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

L'étude de faisabilité a notamment pour objet de définir les futurs accès au site (voitures, vélos, piétons) et les sens de circulation. L'impasse des Bruyères sera très probablement l'un des accès au site, ce qui obligera le futur aménageur à acquérir l'emprise nécessaire ou à passer un conventionnement avec les propriétaires pour fixer les obligations des différentes parties quant aux servitudes déjà présentes sur cette emprise (réseaux notamment).

Les espaces et réseaux communs du futur lotissement seront rétrocédés à la Commune de MONTs à l'issue de la réception des travaux.

Avis du commissaire enquêteur

Si les questions posées par les propriétaires riverains sont totalement légitimes, elles n'entrent pas dans le champ de la présente enquête publique. En conséquence, l'avis sur ce point est sans objet.

IIla 4- Nature des constructions susceptibles d'être réalisées :

Monsieur et Madame CLABAUT – page 4 du registre d'enquête

Un propriétaire mitoyen du périmètre de l'OAP, propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre de celle-ci, demande qu'aucune construction à étages ne soit réalisée sur cette parcelle ainsi que sur les parcelles contigües.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :
Sans objet

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

L'étude de faisabilité sur l'OAP du Bois Joli définira, en fonction de la topographie du site, des ambitions en matière de densité et besoin en logements et sur la manière de les obtenir au travers d'un plan d'aménagement global. La Commune de MONTs ne peut donc, en l'état actuel, s'engager sur la non réalisation de logements à étage sur telle ou telle emprise, d'autant plus que cela pourrait conduire en respectant les minimums de densité imposé par le PLU à une très mauvaise utilisation du sol au détriment du cadre de vie et des ambitions écologiques. Toutefois, la Commune de MONTs portera bien évidemment une attention toute particulière dans la future OAP pour créer des zones tampons entre les futures habitations et les habitations existantes.

Avis du commissaire enquêteur

Comme pour les observations précédentes, le positionnement de constructions à venir n'entre pas dans le champ de l'enquête publique. En conséquence, l'avis sur ce point est sans objet.

IIIa 5- Gestion du projet d'aménagement du secteur du Bois Joli par la Commune de Monts,

Monsieur et Madame BELLANGER – courrier remis au commissaire enquêteur à la permanence du 25 février – annexé au registre d'enquête page 5,

La rédaction de certains points témoigne d'une réelle inquiétude sur la manière dont les choix d'aménagement seront arrêtés et sur la représentativité de l'ensemble des riverains concernés auprès des instances municipales.

Remarque du commissaire enquêteur :

La formulation de cette observation témoigne d'une méconnaissance réelle du fonctionnement des instances municipales. Dans le rapport d'enquête, je rappellerai le sens de l'action publique et l'impact sur celle-ci de la notion d'intérêt général. Cette interrogation, portée par des personnes susceptibles d'être impactées par le projet à venir, doit être considérée comme le témoignage d'une inquiétude réelle sur le devenir de leur environnement.

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

La réalisation d'une étude de faisabilité sur l'OAP du Bois Joli a justement pour objectifs de prendre en considération les différentes contraintes du site (périmètre du château d'eau, topographie du site, accessibilité, espaces boisés) afin de formuler différents scénarios d'aménagement pour coller au plus près aux attentes des élu(e)s, mais également de pouvoir répondre dans la mesure du possible aux inquiétudes des riverains du secteur.

Avis du commissaire enquêteur

Au travers de la gestion des évolutions de son plan local d'urbanisme, la commune, acteur majeur du service public, développe un projet de territoire qu'elle considère comme apportant la réponse la mieux adaptée au « bien vivre » des populations. Ce projet quel qu'en soit la nature s'inscrit dans un cadre conforme à l'intérêt général.

Bien que le droit français fasse de nombreuses références à cette notion, il n'existe aucune définition réglementaire permettant de qualifier ce qu'est l'intérêt général. Le dictionnaire Larousse le résume comme suit « l'intérêt général est la conception de ce qui est bénéfique à l'ensemble des membres d'une communauté ».

A l'échelle d'un territoire, la notion d'intérêt général n'a de sens que pour le groupe d'individus composant sa population. Il est donc de la responsabilité du Maire et du Conseil Municipal de porter des projets à des fins d'intérêt général. C'est-à-dire d'entreprendre des actions qui présentent une valeur ou une utilité pour tous ceux sur lesquels s'exerce son autorité et, le cas échéant, de les faire prévaloir sur certains intérêts particuliers.

Le projet à venir devra être confronté à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement porté par la Commune de Monts. Les enjeux autour de l'aménagement du site du Bois Joli sont conséquents :

- l'insertion d'un nouvel ensemble dans le tissu urbain existant,
- la desserte du site dans un contexte d'aménagement très contraint,
- la nécessaire diversification de l'offre de logements,
- la préservation de la qualité de vie des habitations immédiatement riveraines du périmètre de l'OAP, pour n'en citer que quelques-uns.

Les questions posées au cours de l'enquête sont légitimes. Elles traduisent des inquiétudes vis-à-vis d'un projet qui n'a aujourd'hui aucune représentation permettant d'en identifier les contours. Dans les procédures d'études à venir, la puissance publique, en l'occurrence la Commune de Monts, devra apporter une réponse la plus précise possible à toutes ces questions. Les informations, ainsi apportées à chaque étape conduisant à la finalisation du nouveau projet sont indispensables, pour établir la transparence autour de celui-ci.

IIIb – Analyse des observations formulées par le commissaire enquêteur

Ces observations formulées en clôture de l'enquête portent sur les points suivants :

- 1- Procédure d'approbation du Plan d'Aménagement Global,**
(2 observations)
- 2- Evaluation environnementale,**
(2 observations)
- 3- Modifications apportées au document du PLU « Opération d'Aménagements programmées – OAP n°4 Bois Joli »,**
(1 observation)
- 4- Modifications apportées au document du PLU « Règlement d'Urbanisme – article UB 2 »,**
(2 observations)

IIIb 1- Procédure d'approbation du Plan d'Aménagement Global :

1a- Etudes préalables

Outre les justifications à la mise en œuvre de la procédure, le rapport de présentation de la modification de droit commun n°1 du PLU, mentionne page 12 (chapitre 4.1.3. les perspectives envisagées par les élus de Monts) la nécessité « d'indiquer les études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de réaliser ce projet dans les 5 ans ».

Question du commissaire enquêteur :

- A ce stade, quelles sont les études qui semblent nécessaires avant la phase de définition du projet ?
- Qui va conduire celles-ci ?
- Quel est le calendrier envisagé pour la conduite du projet global (études préalable – définition du nouveau projet) ?

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

La Commune de MONTs a engagé, dès janvier 2021, les études de faisabilité du secteur avec un bureau d'études. La finalisation de cette étude de faisabilité se fera courant septembre 2021 avec pour objectifs pour la Commune de MONTs de définir le nouveau projet, en concertation avec la population, pour la fin d'année 2021 et lancer la modification de l'OAP du Bois Joli dès le début de l'année 2022.

Avis du commissaire enquêteur

Le courrier de Monsieur le Maire de Monts confirme que les études préalables sont engagées depuis le début de l'année 2021, sans pour autant indiquer le détail de celles-ci. Ce courrier confirme également la volonté de la Commune de voir le projet se concrétiser rapidement et au plus tard dès 2022.

Dans la continuité de la présente enquête publique, je recommande la mise en place, dès à présent, du processus de concertation avec la population du quartier afin que celle-ci soit effectivement informée :

- de l'engagement des études préalables (calendrier prévisionnel affiné),
- de la nature de ces études (objectifs définis par le cahier des charges),
- de l'identification des opérateurs mandatés par la commune.

A ce stade, le processus de concertation peut être engagé sous forme d'une lettre d'information qui relaterait périodiquement l'évolution de la procédure de définition du nouveau programme d'aménagement global du secteur du Bois Joli.

1b- Concertation – prise de décision

Le rapport de présentation indique page 13 (chapitre 4.1.4 les insuffisances des dispositions exprimées dans le PLU), « 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 ».

La rédaction porte une ambiguïté sur les modalités permettant d'entériner les nouvelles dispositions portant sur l'aménagement global du secteur du Bois Joli après la levée du PAPAG alors que les textes réglementaires imposent à minima, sous réserve d'une nouvelle évolution de la législation, le passage par une procédure de modification de droit commun du PLU impliquant l'organisation d'une enquête publique.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Une rédaction plus précise du 4^{ème} alinéa du paragraphe 4.1.4 serait de nature à répondre en partie à l'inquiétude exprimée par certains propriétaires riverains au cours de l'enquête publique sur les modalités de concertation susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement du projet global du secteur du Bois Joli.

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

La Commune de MONTs propose en conséquence une réécriture de l'article 4.1.4 comme suit :

« 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. La seule ambition minimale exprimée dans le PLU n'est pas suffisante selon leur appréciation, elle doit être accompagnée de mesures visant à la rendre compatible avec le cadre de vie de ce secteur.

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, **en concertation avec la population**, leurs nouvelles attentes sur l'OAP **par le biais d'une nouvelle modification du PLU impliquant l'organisation d'une enquête publique.** »*

Avis du commissaire enquêteur

Je donne acte de la modification dans la rédaction du paragraphe 4.1.4 du rapport de présentation, proposée par la Commune.

IIIb 2- Evaluation environnementale :

Le rapport de présentation du dossier de la modification de droit commun n°1 du PLU ne comporte aucune information relative aux modalités de gestion de l'évaluation environnementale, à priori, susceptible d'être requise pour la modification des documents d'urbanisme d'une commune.

2a- Sur le plan réglementaire

Si l'on considère que la décision de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU intervient le 4 décembre 2020 (arrêté n°2020-45 A), il convient de faire référence aux dispositions de l'article L 104-3 Code de l'Urbanisme dans la version issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Ces dispositions exonèrent la procédure en cours de toute nouvelle évaluation environnementale (ou actualisation de la procédure d'évaluation environnementale produite lors de l'adoption du PLU en décembre 2019), dans la mesure où celle-ci ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En ce sens, le Maire de la Commune de Monts était habilité pour apprécier la nécessité d'engager une évaluation environnementale à l'appui de la présente procédure.

La publication de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 modifie de manière sensible les conditions de soumission à l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme, qui sont désormais identifiés à l'article 104-1 du Code de l'Urbanisme (3° bis) comme étant des plans et programmes dont l'incidence sur l'environnement doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Par voie de conséquence, ces dispositions semblent devoir s'appliquer de manière systématique à toute évolution du document initial (procédure de révision ou de modification).

Conformément aux dispositions de l'article L 104-6 du Code de l'Urbanisme, la personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionné à l'article L 104-1 transmet pour avis à l'autorité environnementale, en l'occurrence la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE du Centre – Val de Loire), le projet de document et son rapport de présentation.

Remarque du commissaire enquêteur :

Cette disposition implique que l'adoption de nouvelles règles d'aménagement et la levée du PAPAG couvrant le périmètre de l'OAP n°4 du Bois Joli, dispositions qui seront à minima actées par une modification de droit commun du PLU, devront faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale.

2b- Sur le fond :

L'instauration d'un PAPAG sur le périmètre de l'OAP du Bois Joli a pour seul effet de « figer » l'ensemble du site dans son état actuel. Il ne constitue, en conséquence, pas une atteinte à l'environnement.

Par comparaison avec la plupart des zones constituant la trame verte du territoire communal, le site du Bois Joli ne peut être identifié comme constituant un site paysager remarquable. Cependant, sa forte densité en nature de taillis doit, à priori, être considérée comme constituant un milieu favorable au développement et à la préservation de la biodiversité. Ce potentiel écologique avait, d'ailleurs, été relevé dans l'avis délivré par la MRAE Centre – Val de Loire qui recommandait de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité, de l'aménagement de ce secteur.

La problématique d'insertion dans l'environnement peut également être rendue complexe par la proximité, de part et d'autre du site :

- du périmètre de protection du forage d'eau potable du château d'eau, dont l'Agence Régionale de Santé rappelle dans son avis du 12 janvier 2021 les contraintes imposées par la servitude définie par l'arrêté préfectoral du 2 décembre 2002,
- à un degré moindre, par celle de la Prairie de la Landes classée en zone naturelle au PLU à ce jour opposable aux tiers.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Les contraintes susceptibles de peser sur le site du Bois Joli en matière d'enjeux environnementaux rendent nécessaire le recours à une évaluation environnementale complémentaire qui puisse être présentée à la MRAE Centre – Val de Loire à l'appui de la procédure d'évolution du PLU dont l'objet sera de lever les dispositions du PAPAG et d'arrêter les modalités de mise en œuvre du nouveau projet d'aménagement global couvrant l'emprise de l'OAP n° 4 Bois Joli.

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

La modification de droit commun n°1 du PLU de MONTs porte sur la mise en place d'un périmètre d'attente sur l'OAP du Bois Joli et ne modifie en rien l'aménagement du secteur et n'a aucune atteinte sur l'environnement. L'instauration du PAPAG permet donc à la Commune de MONTs de figer l'ensemble du site dans son état actuel pour permettre la réalisation d'une étude de faisabilité. Les nouvelles règles d'aménagement et la levée du PAPAG couvrant le périmètre de l'OAP du BOIS Joli nécessiteront une modification du PLU et, par conséquent, à la réalisation d'une nouvelle évaluation environnementale.

Avis du commissaire enquêteur

Je donne acte de la confirmation de la commune quant à la mise en œuvre d'une nouvelle évaluation environnementale validant les nouveaux principes d'aménagement de l'OAP n°4 Bois Joli.

IIIb 3- Modifications apportées au document du PLU « Opération d'Aménagements programmés – OAP n°4 Bois Joli » :

Le document décrivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation est complété pour ce qui concerne l'OAP n°4 Bois Joli à la rubrique « Principes d'Aménagement » par un préambule rédigé de la manière suivante :

« L'emprise de l'OAP est concernée par un périmètre d'attente encadré par le L 151-41 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 ».

Le reste du document conserve l'énoncé de dispositions initiales portées par le plan local d'urbanisme adopté le 17 décembre 2019.

La définition des « Objectifs », ainsi que les paragraphes « Les formes urbaines et l'organisation du bâti » et « L'insertion paysagère » énumèrent des principes et des règles qui sont de portée générale s'inscrivant dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Par contre, les paragraphes « organisation de la desserte et des déplacements » et « programmation de l'aménagement » maintenus en l'état, sont obsolètes et peuvent être considérés comme étant en contradiction avec les objectifs portés par la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Pour la clarté du document d'urbanisme de la commune, il me semblerait cohérent de rajouter sous le développement des deux paragraphes concernés (sans modification préalable de ceux-ci) les mentions suivantes :

- « organisation de la desserte et des déplacements »

Les dispositions relatives à l'organisation de la desserte et des déplacements, initialement prévues par le PLU, sont suspendues. Ces dispositions feront l'objet d'une nouvelle évaluation dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

- « programmation de l'aménagement »

Le nombre et les caractéristiques des logements, susceptibles d'être réalisés dans le cadre de l'OAP n°4 Bois Joli, seront redéfinis dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

Avis favorable de la Commune de MONTs pour réintégrer ces deux paragraphes.

Avis du commissaire enquêteur

Je donne acte de l'introduction au document du PLU « Opération d'Aménagements programmées – OAP n°4 Bois Joli » aux chapitres « organisation de la desserte et des déplacements » et « programmation de l'aménagement » des deux paragraphes supplémentaires dans la rédaction proposée ci-dessus.

IIIb 4- Modifications apportées au document du PLU « Règlement d'Urbanisme – article UB 2 » :

L'article UB 2 modifié, qui régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, indique :

« Dans le périmètre d'attente de projet établi 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 ».

Le projet de rédaction tel qu'il est présenté dans le rapport de présentation appelle deux remarques.

4a- sur la forme

Les dispositions fixées par cet article ne peuvent prendre effet qu'à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU et non à la date d'approbation du PLU comme mentionné dans la rédaction proposée.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Il s'agit là d'une anomalie qu'il convient de considérer comme relevant d'une erreur matérielle, erreur dont la rectification devra être mentionnée dans la délibération portant approbation de la procédure en cours.

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

Avis favorable de la Commune de MONTs pour corriger cette erreur matérielle comme suit :

« Dans le périmètre d'attente de projet établi 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 **de la modification de droit commun n°1 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 ».

Avis du commissaire enquêteur

Je donne acte de la rectification de l'erreur matérielle relevée dans la nouvelle rédaction de l'article UB 2 du règlement d'urbanisme.

4b- sur le fond

Cet article, s'il mentionne bien la possibilité de réalisation de travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants, limite celle-ci à 10 % de la surface de plancher existante.

Outre le fait qu'il n'y a qu'une seule construction susceptible de bénéficier de cette disposition dans le périmètre du PAPAG, la limitation d'une extension éventuelle de l'habitation (10 % de la surface de plancher existante) est largement inférieure aux dispositions arrêtées par le plan local d'urbanisme du 17 décembre 2019 pour ce qui concerne les extensions des habitations existantes en zones Agricoles et Naturelles (30 % limité à 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale).

Le rapport de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier une disposition de nature si restrictive par rapport à celles retenues pour les zones A et N.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle justification la commune peut-elle apporter à la disposition limitant à 10 % la possibilité d'extension de l'habitation existante dans le périmètre du PAPAG ?

Réponse de Monsieur le Maire de Monts – courrier du 9 mars 2021 :

La Commune de MONTs souhaite figer au travers du PAPAG toutes les constructions sur le secteur afin de ne pas obérer le futur aménagement du lotissement du BOIS Joli. C'est dans ce cadre que la Commune de MONTs a souhaité limiter très fortement les possibilités d'extension des habitations existantes sur le secteur. Comme mentionné plus haut, cette réglementation assez stricte ne concerne qu'une seule habitation. L'objectif pour la Commune de MONTs est de pouvoir lancer la modification de l'OAP du Bois Joli dès le début de l'année 2022 pour limiter le plus possible cette contrainte dans le temps.

Avis du commissaire enquêteur

La limitation d'une extension éventuelle de l'habitation à 10% de la surface de plancher existante peut se justifier, compte tenu des objectifs de la commune visant à figer toutes les constructions incluses dans le périmètre du PAPAG pour ne pas obérer le futur aménagement du site. Cependant, cet impact dans l'hypothèse où le propriétaire souhaiterait effectivement réaliser une extension de son habitation durant la période d'application du PAPAG, resterait très limité en raison du positionnement de la maison éventuellement concernée en limite Nord

du périmètre de l'OAP et de la surface de plancher existante relativement modérée. Dans tous les cas, cette habitation, avec ou sans extension, devra être insérée dans le futur projet d'aménagement.

Par contre, dans la mesure où elle n'affecte qu'une seule habitation, le côté restrictif (10 %) par rapport aux dispositions retenues dans les zones N et A (30 %) peut constituer un fait discriminatoire vis-à-vis du propriétaire.

La mise en œuvre d'une extension, si elle intervenait effectivement durant la période d'application du PAPAG, n'aurait pas d'effet notoire sur les possibilités d'aménagement du site. En conséquence, je recommande de porter à 30 % de la surface de plancher, la possibilité d'extension d'une habitation et de modifier, en conséquence, l'article UB 2 du règlement d'urbanisme.

IV – AVIS RECUEILLIS AVANT ET PENDANT L'ENQUETE PUBLIQUE :

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la procédure de modification d'un plan local d'urbanisme, font l'objet d'une consultation préalable.

Le dossier du projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Monts est adressé aux personnes publiques suivantes :

- Préfecture d'Indre-et-Loire,
- Conseil Régional Centre – Val de Loire,
- Conseil Départemental d'Indre-et-Loire,
- Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle,
- Syndicat d'Aménagement de la Vallée de l'Indre
- Tours Métropole Val de Loire,
- Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre,
- Communauté de Communes Touraine Ouest Val de Loire,
- Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire,
- Communauté de Communes Touraine Val de Vienne,
- Communauté de Communes Loches Sud Touraine,
- Communauté de Communes Bléré Val de Cher,
- Communauté de Communes Touraine Est Vallées,
- Commune de Sorigny,
- Commune de Veigné,
- Commune de Thilouze,
- Commune de Montbazou,
- Communes d'Artannes-sur-Indre,
- Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire,
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire,
- Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine,
- Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire,
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire,
- Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Val de Loire
- Agence Régionale de la Santé Centre Val de Loire,
- Institut National de l'Origine et de la Qualité,
- Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France – Centre Val de Loire.

La transmission du dossier intervient le 18 décembre 2020, à minima par courrier recommandé avec accusé de réception, parfois complété à la demande du destinataire par une transmission numérique et (ou) l'envoi d'une clé USB.

Cinq avis sont réceptionnés avant l'ouverture de l'enquête publique et sont, en conséquence, intégrés au dossier support de cette enquête, mis à disposition du public.

Pour mémoire, l'avis de la Commune d'Artannes-sur-Indre, réceptionné la dernière semaine de l'enquête, est intégré au dossier le jour de la clôture, le jeudi 25 février 2021.

IV-a avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire :

Dossier transmis le 18 décembre 2020 (voie postale en A/R et transmission internet)

Courrier de réponse du 21 décembre 2019

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat donne acte de la transmission réglementaire du projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Monts.

Conclusion : « ... Nous vous informons que ce projet n'appelle aucune remarque de notre part »

IV-b avis de la Commune de Montbazou :

Dossier transmis le 18 décembre 2020 (voie postale en A/R et transmission internet)

Courrier de réponse du 24 décembre 2019

...Après avoir pris connaissance des pièces du dossier...

Conclusion : « ... vous informe que nous (la Commune de Montbazou) n'avons aucune observation particulière à apporter à ce dossier. »

IV-c avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT) d'Indre-et-Loire :

Dossier transmis le 18 décembre 2020 (voie postale en A/R - transmission internet et remise d'une clé USB)

E-mail de réponse du 5 janvier 2021

Pour faire suite à votre saisine pour avis des personnes publiques associées ...

Conclusion : « ... vous informons que nous (DDT d'Indre-et-Loire) n'avons pas de remarques sur le projet proposé.

Nous souhaitons être associés en tant que conseil, par la suite, sur ce secteur et les futures évolutions de l'OAP. »

IV-d : avis du Département d'Indre-et-Loire :

Dossier transmis le 18 décembre 2020 (voie postale en A/R - transmission internet et remise d'une clé USB)

Courrier de réponse du 12 janvier 2021

... Après avoir pris connaissance du projet ... celui-ci n'appelle pas d'observation de la part du Conseil Départemental

Conclusion : « le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Monts »

IV-e : avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) Centre-Val de Loire :

Dossier transmis le 18 décembre 2020 (voie postale en A/R et transmission internet)

Courrier de réponse du 12 janvier 2021

L'Agence Régionale de Santé après avoir rappelé les points suivants :

- la zone concernée par le projet de modification du PLU de Monts est impactée par le périmètre de protection rapprochée du captage du Bois Joli fixé par arrêté préfectoral du 4 décembre 2002,
- la modification apparaît favorable à la protection de la ressource et du dispositif d'alimentation en eau de la commune de Monts, car impliquant un plan d'aménagement général qui devrait prendre en compte toutes les servitudes et politiques d'aménagements sur l'ensemble de la zone modifiée,

- l'existence de servitudes liées au périmètre de protection de la ressource en eau, tout usage du sol doit être conforme aux prescriptions de l'arrêté du 4 décembre 2002 instaurant ce périmètre.

Conclusion : « (l'ARS) émet un avis favorable sous réserve de respecter ces observations. »

IV-b avis de la Commune d'Artannes-sur-Indre :

*Dossier transmis le 18 décembre 2020 (voie postale en A/R et transmission internet)
Délibération du Conseil Municipal du 15 février 2021*

...Le Conseil Municipal, après avoir pris connaissance du rapport...et après en avoir délibéré, à l'unanimité...

Conclusion : « ... Emet un avis favorable au projet de modification n°1 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTs. »

Fait, à COTEAUX-sur-LOIRE, le 19 mars 2021

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur

Département d'Indre-et-Loire

Commune de Monts

ENQUETE PUBLIQUE

**relative au projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monts
(modification de droit commun)**

**I bis – Documents annexes au
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- | | |
|-----------------|--|
| Annexe 1 | Courrier du 1^{er} mars 2021
Transmission du procès-verbal des observations |
| Annexe 2 | Courrier du 9 mars 2021
réponse au procès-verbal des observations |

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur

le, 1er mars 2021
Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
2, rue Maurice Ravel
37260 MONTs

A l'attention de
Monsieur Guillaume RAY
Service Aménagement – Patrimoine –
Environnement

Objet : Enquête publique
« Projet de modification de droit commun n°1
du plan local d'urbanisme de la commune de MONTs »
Communication de la synthèse des observations

Monsieur le Maire,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Monts, procédure pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai l'honneur de vous communiquer, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête qui s'est déroulée du mardi 26 janvier 2021 – 8 h 30 au jeudi 25 février 2021 – 18 h 00.

Participation du public à l'enquête :

Suivant le décompte réalisé à partir du registre d'enquête, la participation effective du public est retracée comme suit :

Rencontre avec le commissaire enquêteur et contributions portées aux registres durant les permanences	8 personnes (dont une venue à chacune des permanences)
Contributions portées aux registres en dehors des permanences	néant
Contributions transmises par internet via le site dédié à cet effet	néant
Contributions sous forme d'un courrier remis en mairie en dehors des permanences	1 courrier émanant d'une personne venue en permanence

Soit 9 contributions formalisées au cours de l'enquête publique.

Ces contributions sont pour la plupart des contributions orales ayant donné lieu à la rédaction d'observations portées au registre d'enquête. Deux contributions sont développées au travers de deux courriers. Le premier courrier est remis en permanence directement au commissaire enquêteur. Le second courrier reçu en Mairie par vos services est annexé au registre par mes soins.

Pour mémoire, un message internet, réceptionné dans vos services le 6 février 2021 et adressé de manière spécifique au Responsable du Service Aménagement – Patrimoine – Environnement, n'est pas pris en compte dans le cadre de l'enquête publique. En effet, la personne ayant émis ce message a été, à juste titre, invitée par vos services à renouveler sa contribution dans

le cadre réglementaire de l'enquête publique (en permanence, par courrier postal ou par message internet à l'adresse dédiée) fixé par votre arrêté du 5 janvier 2021, ce qu'elle n'a pas fait avant la clôture de l'enquête.

Sous cette réserve, on constate une participation effective de 8 personnes. Ne sont pas comptabilisées, les personnes venues simplement consulter le dossier sans que cette démarche ne donne lieu à la rédaction d'une contribution, ni les personnes ayant consulté le dossier via internet. Il est cependant significatif de relever que cette participation concerne 6 personnes qui résident sur l'une des voies d'accès au site du Bois Joli (impasse des Bruyères et allée des Mûriers). Les deux autres personnes sont propriétaires d'une parcelle incluse dans le périmètre du futur PAPAG.

Bien que la participation citoyenne puisse sembler limitée, ce premier constat permet cependant d'affirmer que la nature de l'information mise en place autour du déroulement de la procédure, notamment l'affichage en périphérie du site, permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

Identification de la nature des contributions :

Certaines contributions, recueillies au cours de l'enquête, portent sur plusieurs points et peuvent ainsi donner lieu à plusieurs observations distinctes. Au final, ce sont ainsi 12 observations qui sont identifiées.

Ces observations peuvent être classées de la manière suivante :

- 1- Demandes d'informations sur la procédure et le projet à venir,
(4 observations)
- 2- Problématiques relatives à la desserte du site du Bois Joli,
(4 observations)
- 3- Positionnement des propriétés riveraines de l'accès prévu par l'impasse des Bruyères,
(2 observations)
- 4- Nature des constructions susceptibles d'être réalisées,
(1 observation)
- 5- Gestion du projet d'aménagement du secteur du Bois Joli par la Commune de Monts
(1 observation)

Force est de constater que ces observations qui traduisent essentiellement les interrogations, voire les inquiétudes des riverains qui se sont exprimés dans le cadre de la procédure, ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête publique qui avait pour seul objet la modification de l'OAP n°4 – Bois Joli par l'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global.

En conséquence, ces observations seront complétées par des remarques, recommandations et questions formulées par le commissaire enquêteur. Il me paraît, toutefois, souhaitable que la collectivité territoriale apporte des éléments de réponses, lorsque ceux-ci sont possibles aux légitimes interrogations des personnes ayant participé à l'enquête publique.

A - Synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique :

1 – Demandes d'informations sur la procédure et le projet à venir :

Les demandes d'information portent sur les points suivants :

- modalités d'évolution du PLU en matière d'urbanisation dans le secteur (demande formulée à titre professionnel),

- nombre de logements sociaux dont la réalisation est prévue par le projet
- état d'avancement des procédures d'acquisition du foncier et plus spécifiquement de l'emprise de la parcelle par laquelle les propriétaires résidants de l'impasse des Bruyères sont desservis,
- choix du lotisseur,
- calendrier prévisionnel de réalisation effective du projet à venir.

Une observation exprime des inquiétudes par rapport à l'allongement des délais de concrétisation des achats de terrain du fait du report du projet d'aménagement provoqué par la mise en place du PAPAG.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :
sans objet

2- Problématiques relatives à la desserte du site du Bois Joli :

Les personnes résidantes dans l'impasse des Bruyères manifestent une ferme opposition à l'instauration d'un accès voiture à double sens, tel que prévu par l'OAP initiale pour assurer la desserte du projet à venir sur le site du Bois Joli.

Il est demandé la recherche de solutions alternatives par l'allée des Mûriers, l'impasse des Goubins et l'impasse du Château d'Eau.

A contrario, une observation s'oppose à toute transformation de l'allée des Mûriers en voie de desserte du site du Bois Joli, y compris dans l'hypothèse de la création d'une voie de circulation à sens unique.

Une autre observation soulève la problématique liée à l'aménagement d'un accès véhicule double sens sur la rue des Bruyères à partir de l'impasse des Bruyères (absence de visibilité dans une courbe, densité importante de circulation aux heures de pointe sur la rue des Bruyères, présence d'une piste cyclable assurant la liaison vers le collège).

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Une étude de circulation, éventuellement menée à l'occasion des phases d'études du plan local d'urbanisme, permet-elle d'évaluer de manière précise (tranches horaires) les flux de la circulation journalière sur la rue de la Plaine (RD 87) et la rue des Bruyères. Si oui, quels en sont les résultats ?

3- Positionnement des propriétés riveraines de l'accès prévu par l'impasse des Bruyères :

Les propriétaires concernés :

- signalent la présence de réseaux assurant la desserte de leur propriété dans l'emprise de la parcelle constituant l'impasse des Bruyères. Plusieurs points sont soulevés sur la pérennité de ces réseaux durant la phase de chantier (passage d'engins, dégradations éventuelles, déplacement des compteurs et branchements) ainsi que sur les modalités de financement d'une reconstruction des clôtures rendue nécessaire par les aménagements.
- demandent des informations sur le devenir de cette emprise, notamment sur les perspectives d'intégration de celle-ci au domaine public,

Question complémentaire du commissaire enquêteur :
sans objet

4- Nature des constructions susceptibles d'être réalisées :

Un propriétaire mitoyen du périmètre de l'OAP, propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre de celle-ci, demande qu'aucune construction à étages ne soit réalisée sur cette parcelle ainsi que sur les parcelles contigües.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :
sans objet

5- Gestion du projet d'aménagement du secteur du Bois Joli par la Commune de Monts :

La rédaction de certains points témoigne d'une réelle inquiétude sur la manière dont les choix d'aménagement seront arrêtés et sur la représentativité de l'ensemble des riverains concernés auprès des instances municipales.

Remarque du commissaire enquêteur :

La formulation de cette observation témoigne d'une méconnaissance réelle du fonctionnement des instances municipales. Dans le rapport d'enquête, je rappellerai le sens de l'action publique et l'impact sur celle-ci de la notion d'intérêt général. Cette interrogation, portée par des personnes susceptibles d'être impactées par le projet à venir, doit être considérée comme le témoignage d'une inquiétude réelle sur le devenir de leur environnement.

B - Observations du commissaire enquêteur :

1- Procédure d'approbation du Plan d'Aménagement Global :

Etudes préalables

Outre les justifications à la mise en œuvre de la procédure, le rapport de présentation de la modification de droit commun n°1 du PLU, mentionne page 12 (chapitre 4.1.3. les perspectives envisagées par les élus de Monts) la nécessité « d'indiquer les études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de réaliser ce projet dans les 5 ans ».

Question du commissaire enquêteur :

- A ce stade, quelles sont les études qui semblent nécessaires avant la phase de définition du projet ?
- Qui va conduire celles-ci ?
- Quel est le calendrier envisagé pour la conduite du projet global (études préalable – définition du nouveau projet) ?

Concertation – prise de décision

Le rapport de présentation indique page 13 (chapitre 4.1.4 les insuffisances des dispositions exprimées dans le PLU), « 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 ».

La rédaction porte une ambiguïté sur les modalités permettant d'entériner les nouvelles dispositions portant sur l'aménagement global du secteur du Bois Joli après la levée du PAPAG alors que les textes réglementaires imposent à minima, sous réserve d'une nouvelle évolution de la législation, le passage par une procédure de modification de droit commun du PLU impliquant l'organisation d'une enquête publique.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Une rédaction plus précise, du 4^{ème} alinéa du paragraphe 4.1.4 serait de nature à répondre en partie à l'inquiétude exprimée par certains propriétaires riverains au cours de l'enquête publique sur les modalités de concertation susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement du projet global du secteur du Bois Joli.

2- Evaluation environnementale :

Le rapport de présentation du dossier de la modification de droit commun n°1 du PLU ne comporte aucune information relative aux modalités de gestion de l'évaluation environnementale, à priori susceptible d'être requise pour la modification des documents d'urbanisme d'une commune.

Sur le plan réglementaire :

Si l'on considère que la décision de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU intervient le 4 décembre 2020 (arrêté n°2020-45 A), il convient de faire référence aux dispositions de l'article L 104-3 Code de l'Urbanisme dans la version issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Ces dispositions exonèrent la procédure en cours de toute nouvelle évaluation environnementale (ou actualisation de la procédure d'évaluation environnementale produite lors de l'adoption du PLU en décembre 2019), dans la mesure où celle-ci ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En ce sens, le Maire de la Commune de Monts était habilité pour apprécier la nécessité d'engager une évaluation environnementale à l'appui de la présente procédure.

La publication de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 modifie de manière sensible les conditions de soumission à l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme qui sont désormais identifiés à l'article 104-1 du Code de l'Urbanisme (3° bis) comme étant des plans et programmes dont l'incidence sur l'environnement doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Par voie de conséquence, ces dispositions semblent devoir s'appliquer de manière systématique à toute évolution du document initial (procédure de révision ou de modification).

Conformément aux dispositions de l'article L 104-6 du Code de l'Urbanisme, la personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionné à l'article L 104-1 transmet pour avis à l'autorité environnementale, en l'occurrence la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE du Centre – Val de Loire), le projet de document et son rapport de présentation.

Remarque du commissaire enquêteur :

Cette disposition implique que l'adoption de nouvelles règles d'aménagement et la levée du PAPAG couvrant le périmètre de l'OAP n°4 du Bois Joli, dispositions qui seront à minima actées par une modification de droit commun du PLU, devront faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale.

Sur le fond :

L'instauration d'un PAPAG sur le périmètre de l'OAP du Bois Joli a pour seul effet de « figer » l'ensemble du site dans son état actuel. Il ne constitue, en conséquence, pas une atteinte à l'environnement.

Par comparaison avec la plupart des zones constituant la trame verte du territoire communal, le site du Bois Joli ne peut être identifié comme constituant un site paysager remarquable. Cependant, sa forte densité en nature de taillis doit, à priori, être considérée comme constituant un milieu favorable au développement et à la préservation de la biodiversité. Ce potentiel écologique avait d'ailleurs été relevé dans l'avis délivré par la MRAE Centre – Val de Loire qui recommandait de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité de l'aménagement de ce secteur.

La problématique d'insertion dans l'environnement peut également être rendue complexe par la proximité, de part et d'autre du site, du périmètre de protection du forage d'eau potable du château d'eau et, à un degré moindre, par celle de la Prairie de la Landes classée en zone naturelle au PLU à ce jour opposable aux tiers.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Les contraintes susceptibles de peser sur le site du Bois Joli en matière d'enjeux environnementaux rendent nécessaire le recours à une évaluation environnementale complémentaire qui puisse être présentée à la MRAE Centre – Val de Loire à l'appui de la procédure d'évolution du PLU dont l'objet sera de lever les dispositions du PAPAG, d'arrêter les modalités de mise en œuvre du nouveau projet d'aménagement global couvrant l'emprise de l'OAP n° 4 Bois Joli.

3- Modifications apportées au document du PLU « Opérations d'Aménagements Programmées – OAP n°4 Bois Joli :

Le document décrivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation est complété pour ce qui concerne l'OAP n°4 Bois Joli à la rubrique « Principes d'Aménagement » par un préambule rédigé de la manière suivante :

« L'emprise de l'OAP est concernée par un périmètre d'attente encadré par le L 151-41 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 ».

Le reste du document conserve l'énoncé de dispositions initiales portées par le plan local d'urbanisme adopté le 17 décembre 2019.

La définition des « Objectifs », ainsi que les paragraphes « Les formes urbaines et l'organisation du bâti » et « L'insertion paysagère » énumèrent des principes et des règles qui sont de portée générale s'inscrivant dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Par contre, les paragraphes « organisation de la desserte et des déplacements » et « programmation de l'aménagement » maintenus en l'état, sont obsolètes et peuvent être considérés comme étant en contradiction avec les objectifs portés par la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Pour la clarté du document d'urbanisme de la commune, il me semblerait cohérent de rajouter sous le développement des deux paragraphes concernés (sans modification préalable de ceux-ci) les mentions suivantes :

- « organisation de la desserte et des déplacements »

Les dispositions relatives à l'organisation de la desserte et des déplacements, initialement prévues par le PLU, sont suspendues. Ces dispositions feront l'objet d'une nouvelle évaluation dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

- « programmation de l'aménagement »

Le nombre et les caractéristiques des logements, susceptibles d'être réalisés dans le cadre de l'OAP n°4 Bois Joli, seront redéfinis dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

4 – Modifications apportées au règlement d'urbanisme – article UB 2

L'article UB 2 modifié, qui régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, indique :

« Dans le périmètre d'attente de projet établi 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 ».

Le projet de rédaction tel qu'il est présenté dans le rapport de présentation appelle deux remarques :

- sur la forme,

les dispositions fixées par cet article ne peuvent prendre effet qu'à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU et non à la date d'approbation du PLU comme mentionné dans la rédaction proposée.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Il s'agit là d'une anomalie qu'il convient de considérer comme relevant d'une erreur matérielle, erreur dont la rectification devra être mentionnée dans la délibération portant approbation de la procédure en cours.

- sur le fond,

cet article, s'il mentionne bien la possibilité de réalisation de travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants, limite celle-ci à 10 % de la surface de plancher existante.

Outre le fait qu'il n'y a qu'une seule construction susceptible de bénéficier de cette disposition dans le périmètre du PAPAG, la limitation d'une extension éventuelle de l'habitation (10 % de la surface de plancher existante) est largement inférieure aux dispositions arrêtées par le plan local d'urbanisme du 17 décembre 2019 pour ce qui concerne les extensions des habitations existantes en zones Agricoles et Naturelles (30 % limité à 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale). Le rapport de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier une disposition de nature si restrictive par rapport à celles retenues pour les zones A et N.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle justification la commune peut-elle apporter à la disposition limitant à 10 % la possibilité d'extension de l'habitation existante dans le périmètre du PAPAG ?

Sur chacun de ces points, je vous demande de bien vouloir m'indiquer la position éventuelle de la Commune de Monts, dans un délai de 15 jours.

J'attire votre attention sur le fait que le présent courrier, ainsi que les éléments de réponse que vous voudrez bien me communiquer, seront intégrés au rapport final et par voie de conséquence consultables par le public après remise de l'avis réglementaire.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pierre TONNELLE

Commissaire Enquêteur

Pièces jointes : - courrier de Monsieur et Madame BELLANGER – document annexe n°1a
- courrier de Monsieur JUTTEAU – document annexe n°1b

Mr et Mme BELLANGER
13 TER Rue des bruyères
37260 MONTs

Document annexe n°1a

annexé par mes soins
ce jour

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur

Mairie de Monts
Pour l'enquête publique

Questions relatives à l'enquête publique Pour la modification du droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTs.

Nous sommes actuellement propriétaires des parcelles AY 157 et AY 159 au 13 ter rues des bruyères, nous avons plusieurs questions évidentes :

- Avancement du projet :
 - o Toutes les parcelles concernées sont –elles vendues ?
 - o Mr TORCQ Propriétaire de la servitude de passage pour laquelle nous avons un droit de passage a-t-il vendu son terrain ? Si non, à quelle date pense t il vendre ?
 - o Y a-t-il une date prédéfinie de début des travaux ?
 - o Quel est le calendrier prévisionnel des travaux ?
- La servitude et nos biens attenants :
 - o Actuellement, nos canalisations passent sous la servitude de passage. C'est pourquoi aucun gros engin de travaux ne peut passer sur cette dernière au risque d'endommager nos canalisations. C'est pourquoi de cette problématique découle beaucoup de questions :
 - La servitude tombe t elle directement dans le domaine public ? A quelle date ? ou alors aux mains du lotisseur ?
 - Ne respectant plus notre acte notarié initial, ce dernier devra être modifié avant le commencement des travaux, qui règlera la modification de notre acte notarié ? Nous devons par conséquent avoir reçu notre nouvel acte par recommander avant la date prévue des travaux.
 - A partir de la modification de notre acte notarié, nous ne sommes plus responsables de nos canalisations passantes sous la servitude.
 - o Qui s'occupe de nous raccorder au tout à l'égout ?
 - o Qui s'occupe des frais en cas de sinistres ?
 - o Quelle assurance prend en charge ? (mairie/ lotisseur)
 - o Actuellement, toujours dans le même esprit notre compteur électrique se situe au bout de la servitude soit sur axe de la rue des bruyères.
 - Comme évoqué précédemment, nous avons plus de responsabilités vis-à-vis de ce qu'était la servitude, qui s'occupe de ramener notre compteur électrique devant chez nous ?

- Ou alors à qui peut-on faire la demande de raccordement ? mais de façon bien sûr totalement gratuite car ce n'est pas de notre fait.
- La voirie :
 - Sommes-nous désavantagés du fait que nous sommes que 2 propriétaires dans cette « allée » comparé aux autres accès possibles ?
 - Le fait que dans notre « allée/servitude », il n'y a pas de conseillers municipaux est-il un inconvénient ou un désavantage pour faire entendre nos voix pour signifier notre mécontentement ? Car nous sommes tout à fait contre ce projet, et surtout pour le passage en double sens.
 - Le lotisseur est-il déjà défini ? si oui qui est-ce ?
 - Le PLU prévoit un accès à double sens uniquement à notre niveau, ce qui va chambouler de façon négative notre tranquillité sonore.
 - Pourquoi un accès n'est-il pas plutôt envisagé impasse des goubins ? ou allée des muriers ? ou impasse du château d'eau ?
 - Peut-être parce que nous ne sommes pas au conseil municipal ?
 - Peut-être parce que nous sommes que deux ? et que nous n'avons pas assez de poids à vos yeux ?

Nous comprenons le fait que la ville de MONTs souhaite se développer de façon considérable. En revanche nous sommes attristés des solutions envisagées.

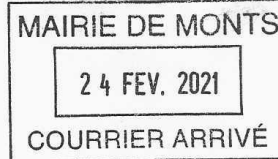
Dans l'attente des réponses à nos questions, veuillez croire en nos salutations distinguées.

Mr et Mme BELLANGER

Document annexe n°1a



M. JUTTEAU
15 Rue des Bruyères
37260 MONTs.



24/02/2021

Annexé au registre
par mes soins
le 25/02/2021

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur

A Monsieur le Commissaire
enquêteur
MAIRIE DE MONTs

Document annexe n° 1b

Monsieur,

Par ce courrier je vous informe de mes interrogations suite au projet du futur lotissement du Bois Joli à MONTs.

Habitant au n°15, rue des Bruyères, je m'interroge pour les éventuelles entrées et sorties :

- Dangerosité pour la sortie car visibilité réduite à cause d'une courbe.
- Route très empruntée aux heures de pointe.
- Ainsi qu'une piste cyclable (collège pas loin)
- Je suppose que le chemin actuel sera transformé : route et trottoirs. Mon terrain étant en contrebas, ma clôture risque de se retrouver "engloutie".

Sur quel dédommagement puis-je compter ?

Je vous adresse Monsieur, mes salutations distinguées.



Monsieur Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur

Document annexe n° 2a

SERVICE AMENAGEMENT - PATRIMOINE - ENVIRONNEMENT

Réf : AMGT-2021-03-343

Affaire suivie par : Guillaume RAY

N° Téléphone : 02 47 34 11 89 – 06 07 82 57 79

Mail : amenagement@monts.fr

Objet : Enquête publique - Projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de MONTs - réponses aux observations.

Monsieur,

J'ai bien pris connaissance de votre courrier en date du 1^{er} mars 2021 dans lequel vous nous communiquez la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTs.

Comme convenu, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les réponses de la Commune de MONTs aux observations formulées au cours de cette enquête publique.

Je reste à votre disposition pour fixer une date de remise du rapport définitif et vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

À MONTs
Par délégation du Maire

609 mar 2020



François DUVERGER

2 rue Maurice Ravel - 37260 MONTs

TEL. 02.47.34.11.80

Internet : www.monts.fr – Courriel : mairie@monts.fr

Adresser la correspondance à Monsieur Le Maire de Monts sans indication de nom

A - Synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique :

1 – Demandes d'informations sur la procédure et le projet à venir :

Les demandes d'information portent sur les points suivants : -
modalités d'évolution du PLU en matière d'urbanisation dans le secteur (demande formulée à titre professionnel),
de logements sociaux),
- état d'avancement des procédures d'acquisition du foncier et plus spécifiquement de l'emprise de la parcelle par laquelle les propriétaires résidents de l'impasse des Bruyères sont desservis,
- choix du lotisseur,
- calendrier prévisionnel de réalisation effective du projet à venir.

Une observation exprime des inquiétudes par rapport à l'allongement des délais de concrétisation des achats de terrain du fait du report du projet d'aménagement provoqué par la mise en place du PAPAG.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :
sans objet**

Document annexe n° 2b

Réponse de la Commune de MONTs

Le projet de modification du PLU de la Commune de MONTs porte sur la mise en place d'un périmètre d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur l'emprise de l'Orientement d'Aménagement et de Programmation du Bois Joli.

En effet, comme indiqué dans la notice de présentation du projet, la municipalité souhaite faire évoluer l'OAP du Bois Joli pour plusieurs raisons.

En effet, L'OAP du Bois Joli fixe aujourd'hui 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 par conséquent 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 mais également de pouvoir répondre aux différents besoins de la Commune en terme de typologie de logement

Par ailleurs, le site du Bois Joli étant situé à proximité du secteur de la gare, les élus souhaitent réaliser un plan d'aménagement global fixant une réelle ambition en matière de densité en logements. La seule ambition minimale exprimée dans le PLU n'est pas suffisante selon leur appréciation, elle doit être accompagnée de mesures visant à la rendre compatible avec le cadre de vie de ce secteur.

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 d'une nouvelle modification du PLU.

La mairie ne choisit pas un lotisseur, elle exprime sa volonté d'aménagement à travers une OAP et travaille ensuite avec l'aménageur ayant conclu avec les propriétaires pour qu'il respecte les orientations voulues par la mairie.

2- Problématiques relatives à la desserte du site du Bois Joli :

Les personnes résidentes dans l'impasse des Bruyères manifestent une ferme opposition à l'instauration d'un accès voiture à double sens, tel que prévu par l'OAP initiale pour assurer la desserte du projet à venir sur le site du Bois Joli.

Il est demandé la recherche de solutions alternatives par l'allée des Mûriers, l'impasse des Goubins et l'impasse du Château d'Eau.

A contrario, une observation s'oppose à toute transformation de l'allée des Mûriers en voie de desserte du site du Bois Joli, y compris dans l'hypothèse de la création d'une voie de circulation à sens unique.

Une autre observation soulève la problématique liée à l'aménagement d'un accès véhicule double sens sur la rue des Bruyères à partir de l'impasse des Bruyères (absence de visibilité dans une courbe, densité importante de circulation aux heures de pointe sur la rue des Bruyères, présence d'une piste cyclable assurant la liaison vers le collège).

Document annexe n°2b

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Une étude de circulation, éventuellement menée à l'occasion des phases d'études du plan local d'urbanisme, permet-elle d'évaluer de manière précise (tranches horaires) les flux de la circulation journalière sur la rue de la Plaine (RD 87) et la rue des Bruyères. Si oui, quels en sont les résultats ?

Réponse de la Commune de MONTs

La Commune de MONTs n'a pas procédé à la réalisation d'étude spécifique sur le secteur du Bois JOLI. Néanmoins les chiffres transmis par le Conseil Départemental sur la RD 87 (rue de la Plaine) et les comptages effectués par la Commune de MONTs indiquent un trafic routier important rue de la Plaine (4700 véhicules/jour). Cette fréquentation devrait évoluer fortement dans les années à venir avec l'arrivée récente du parc d'attractions Family Park, le développement de la Zone d'activités ISOPARC et le projet éventuel du Village de marques. C'est pourquoi la commune n'a pas retenu dans l'OAP actuelle l'accès voiture par la rue des muriers.

3- Positionnement des propriétés riveraines de l'accès prévu par l'impasse des Bruyères :

Les propriétaires concernés :

signalent la présence de réseaux assurant la desserte de leur propriété dans l'emprise de la parcelle constituant l'impasse des Bruyères. Plusieurs points sont soulevés sur la pérennité de ces réseaux durant la phase de chantier (passage d'engins, dégradations éventuelles, déplacement des compteurs et branchements) ainsi que sur les modalités de financement d'une reconstruction des clôtures rendue nécessaire par les aménagements.

- demandent des informations sur le devenir de cette emprise, notamment sur les perspectives d'intégration de celle-ci au domaine public,

Question complémentaire du commissaire enquêteur :

Sans objet

Réponse de la Commune de MONTs

L'étude de faisabilité a notamment pour objet de définir les futurs accès au site (voitures, vélos, piétons) et les sens de circulation. L'impasse des Bruyères sera très probablement l'un des accès au site ce qui obligera le futur aménageur à acquérir l'emprise nécessaire ou à passer un conventionnement avec les propriétaires pour fixer les obligations des différentes parties quant aux servitudes déjà présentes sur cette emprise (réseaux notamment).

Les espaces et réseaux communs du futur lotissement seront rétrocédés à la Commune de MONTs à l'issue de la réception des travaux.

4- Nature des constructions susceptibles d'être réalisées :

Un propriétaire mitoyen du périmètre de l'OAP, propriétaire d'une parcelle incluse dans le périmètre de celle-ci, demande qu'aucune construction à étages ne soit réalisée sur cette parcelle ainsi que sur les parcelles contigües.

Question complémentaire du commissaire enquêteur :
Sans objet

Document annexe n°2b

Réponse de la Commune de MONTs

L'étude de faisabilité sur l'OAP du Bois Joli définira, en fonction de la topographie du site, des ambitions en matière de densité et besoin en logement et sur la manière de les obtenir, un plan d'aménagement global. La Commune de MONTs ne peut donc en l'état actuel s'engager sur la non réalisation de logement à étage sur telle ou telle emprise, d'autant plus que cela pourrait conduire en respectant les minimums de densité imposé par le PLU à une très mauvaise utilisation du sol au détriment du cadre de vie et des ambitions écologiques. Toutefois, la Commune de MONTs portera bien évidemment une attention toute particulière dans la future OAP pour créer des zones tampons entre les futures habitations et les habitations existantes.

5- Gestion du projet d'aménagement du secteur du Bois Joli par la Commune de Monts :

La rédaction de certains points témoigne d'une réelle inquiétude sur la manière dont les choix d'aménagement seront arrêtés et sur la représentativité de l'ensemble des riverains concernés auprès des instances municipales.

Remarque du commissaire enquêteur :

La formulation de cette observation témoigne d'une méconnaissance réelle du fonctionnement des instances municipales. Dans le rapport d'enquête, je rappellerai le sens de l'action publique et l'impact sur celle-ci de la notion d'intérêt général. Cette interrogation, portée par des personnes susceptibles d'être impactées par le projet à venir, doit être considérée comme le témoignage d'une inquiétude réelle sur le devenir de leur environnement.

Réponse de la Commune de MONTs

La réalisation d'une étude de faisabilité sur l'OAP du Bois Joli a justement pour objectifs de prendre en considération les différentes contraintes du site (périmètre du château d'eau, topographie du site, accessibilité, espaces boisés) afin de formuler différents scénarios d'aménagement pour coller au plus près aux attentes des élu(e)s mais également de pouvoir répondre dans la mesure du possible aux inquiétudes des riverains du secteur.

B - Observations du commissaire enquêteur :

1- Procédure d'approbation du Plan d'Aménagement Global :

Etudes préalables

Outre les justifications à la mise en œuvre de la procédure, le rapport de présentation de la modification de droit commun n°1 du PLU, mentionne page 12 (chapitre 4.1.3. les perspectives envisagées par les élus de Monts) la nécessité « d'indiquer les études qui seront nécessaires pour élaborer le projet d'aménagement global et de réaliser ce projet dans les 5 ans ».

Question du commissaire enquêteur :

- A ce stade, quelles sont les études qui semblent nécessaires avant la phase de définition du projet ?
- Qui va conduire celles-ci ?
- Quel est le calendrier envisagé pour la conduite du projet global (études préalable – définition du nouveau projet) ?

Réponse de la Commune de MONTs

La Commune de MONTs a engagé dès janvier 2021 les études de faisabilité du secteur avec un bureau d'études. La finalisation de cette étude de faisabilité se fera courant septembre 2021 avec pour objectifs pour la Commune de MONTs de définir le nouveau projet, en concertation avec la population, pour la fin d'année 2021 et lancer la modification de l'OAP du Bois Joli dès le début de l'année 2022.

Document annexe

Concertation – prise de décision

Le rapport de présentation indique page 13 (chapitre 4.1.4 les insuffisances des dispositions exprimées dans le PLU), « 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 ».

La rédaction porte une ambiguïté sur les modalités permettant d'entériner les nouvelles dispositions portant sur l'aménagement global du secteur du Bois Joli après la levée du PAPAG alors que les textes réglementaires imposent à minima, sous réserve d'une nouvelle évolution de la législation, le passage par une procédure de modification de droit commun du PLU impliquant l'organisation d'une enquête publique.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Une rédaction plus précise, du 4^{ème} alinéa du paragraphe 4.1.4 serait de nature à répondre en partie à l'inquiétude exprimée par certains propriétaires riverains au cours de l'enquête publique sur les modalités de concertation susceptibles d'être mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet d'aménagement du projet global du secteur du Bois Joli.

Réponse de la Commune de MONTs

La Commune de MONTs propose en conséquence une réécriture de l'article 4.1.4 comme suit :

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. La seule ambition minimale exprimée dans le PLU n'est pas suffisante selon leur appréciation, elle doit être accompagnée de mesures visant à la rendre compatible avec le cadre de vie de ce secteur.

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, **en concertation avec la population**, leurs nouvelles attentes sur l'OAP **par le biais d'une nouvelle modification du PLU impliquant l'organisation d'une enquête publique.**

2- Evaluation environnementale :

Le rapport de présentation du dossier de la modification de droit commun n°1 du PLU ne comporte aucune information relative aux modalités de gestion de l'évaluation environnementale, à priori susceptible d'être requise pour la modification des documents d'urbanisme d'une commune.

Sur le plan réglementaire :

Si l'on considère que la décision de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU intervient le 4 décembre 2020 (arrêté n°2020-45 A), il convient de faire référence aux dispositions de l'article L 104-3 Code de l'Urbanisme dans la version issue de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015.

Document annexe n° 2b

Ces dispositions exonèrent la procédure en cours de toute nouvelle évaluation environnementale (ou actualisation de la procédure d'évaluation environnementale produite lors de l'adoption du PLU en décembre 2019), dans la mesure où celle-ci ne prévoit que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

En ce sens, le Maire de la Commune de Monts était habilité pour apprécier la nécessité d'engager une évaluation environnementale à l'appui de la présente procédure.

La publication de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 modifie de manière sensible les conditions de soumission à l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme qui sont désormais identifiés à l'article 104-1 du Code de l'Urbanisme (3° bis) comme étant des plans et programmes dont l'incidence sur l'environnement doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Par voie de conséquence, ces dispositions semblent devoir s'appliquer de manière systématique à toute évolution du document initial (procédure de révision ou de modification).

Conformément aux dispositions de l'article L 104-6 du Code de l'Urbanisme, la personne publique qui élabore un des documents d'urbanisme mentionné à l'article L 104-1 transmet pour avis à l'autorité environnementale, en l'occurrence la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE du Centre – Val de Loire), le projet de document et son rapport de présentation.

Remarque du commissaire enquêteur :

Cette disposition implique que l'adoption de nouvelles règles d'aménagement et la levée du PAPAG couvrant le périmètre de l'OAP n°4 du Bois Joli, dispositions qui seront à minima actées par une modification de droit commun du PLU, devront faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale.

Sur le fond :

L'instauration d'un PAPAG sur le périmètre de l'OAP du Bois Joli a pour seul effet de « figer » l'ensemble du site dans son état actuel. Il ne constitue, en conséquence, pas une atteinte à l'environnement.

Par comparaison avec la plupart des zones constituant la trame verte du territoire communal, le site du Bois Joli ne peut être identifié comme constituant un site paysager remarquable. Cependant, sa forte densité en nature de taillis doit, à priori, être considérée comme constituant un milieu favorable au développement et à la préservation de la biodiversité. Ce potentiel écologique avait d'ailleurs été relevé dans l'avis délivré par la MRAE Centre – Val de Loire qui recommandait de compléter l'analyse des incidences sur la biodiversité de l'aménagement de ce secteur.

La problématique d'insertion dans l'environnement peut également être rendue complexe par la proximité, de part et d'autre du site, du périmètre de protection du forage d'eau potable du château d'eau et, à un degré moindre, par celle de la Prairie de la Landes classée en zone naturelle au PLU à ce jour opposable aux tiers.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Les contraintes susceptibles de peser sur le site du Bois Joli en matière d'enjeux environnementaux rendent nécessaire le recours à une évaluation environnementale complémentaire qui puisse être présentée à la MRAE Centre – Val de Loire à l'appui de la procédure d'évolution du PLU dont l'objet sera de lever les dispositions du PAPAG, d'arrêter les modalités de mise en œuvre du nouveau projet d'aménagement global couvrant l'emprise de l'OAP n° 4 Bois Joli.

Document annexe n° 2b

Réponse de la Commune de MONTs

La modification de droit commun n°1 du PLU de MONTs porte sur la mise en place d'un périmètre d'attente sur l'OAP du Bois Joli et ne modifie en rien l'aménagement du secteur et n'a aucune atteinte sur l'environnement. L'instauration du PAPAG permet donc à la Commune de MONTs de figer l'ensemble du site dans son état actuel pour permettre la réalisation d'une étude de faisabilité. Les nouvelles règles d'aménagement et la levée du PAPAG couvrant le périmètre de l'OAP du BOIS Joli nécessiteront une modification du PLU et par conséquent à la réalisation d'une nouvelle évaluation environnementale.

3- Modifications apportées au document du PLU « Opérations d'Aménagements Programmées – OAP n°4 Bois Joli :

Le document décrivant les Orientations d'Aménagement et de Programmation est complété pour ce qui concerne l'OAP n°4 Bois Joli à la rubrique « Principes d'Aménagement » par un préambule rédigé de la manière suivante :

« L'emprise de l'OAP est concernée par un périmètre d'attente encadré par le L 151-41 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 ».

Le reste du document conserve l'énoncé de dispositions initiales portées par le plan local d'urbanisme adopté le 17 décembre 2019.

La définition des « Objectifs », ainsi que les paragraphes « Les formes urbaines et l'organisation du bâti » et « L'insertion paysagère » énumèrent des principes et des règles qui sont de portée générale s'inscrivant dans les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Par contre, les paragraphes « organisation de la desserte et des déplacements » et « programmation de l'aménagement » maintenus en l'état, sont obsolètes et peuvent être considérés comme étant en contradiction avec les objectifs portés par la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Pour la clarté du document d'urbanisme de la commune, il me semblerait cohérent de rajouter sous le développement des deux paragraphes concernés (sans modification préalable de ceux-ci) les mentions suivantes :

- « organisation de la desserte et des déplacements »

Les dispositions relatives à l'organisation de la desserte et des déplacements, initialement prévues par le PLU, sont suspendues. Ces dispositions feront l'objet d'une nouvelle évaluation dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

- « programmation de l'aménagement »

Le nombre et les caractéristiques des logements, susceptibles d'être réalisés dans le cadre de l'OAP n°4 Bois Joli, seront redéfinis dans le cadre du projet d'aménagement global, lorsque celui-ci viendra se substituer au PAPAG instauré par la modification de droit commun n°1.

Document annexe n° 2b

Réponse de la Commune de MONTs

Avis favorable de la Commune de MONTs pour réintégrer ces deux paragraphes.

4 – Modifications apportées au règlement d'urbanisme – article UB 2

L'article UB 2 modifié, qui régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, indique :

« Dans le périmètre d'attente de projet établi 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 ».

Le projet de rédaction tel qu'il est présenté dans le rapport de présentation appelle deux remarques :

- sur la forme,

les dispositions fixées par cet article ne peuvent prendre effet qu'à la date d'approbation de la modification de droit commun n°1 du PLU et non à la date d'approbation du PLU comme mentionné dans la rédaction proposée.

Recommandation du commissaire enquêteur :

Il s'agit là d'une anomalie qu'il convient de considérer comme relevant d'une erreur matérielle, erreur dont la rectification devra être mentionnée dans la délibération portant approbation de la procédure en cours.

Réponse de la Commune de MONTs

Avis favorable de la Commune de MONTs pour corriger cette erreur matérielle comme suit :

« Dans le périmètre d'attente de projet établi 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 **de la modification de droit commun n°1 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 ».

- sur le fond,

Cet article, s'il mentionne bien la possibilité de réalisation de travaux d'extension, de changement de destination, d'amélioration et de confortement des bâtiments existants, limite celle-ci à 10 % de la surface de plancher existante.

Outre le fait qu'il n'y a qu'une seule construction susceptible de bénéficier de cette disposition dans le périmètre du PAPAG, la limitation d'une extension éventuelle de l'habitation (10 % de la surface de plancher existante) est largement inférieure aux dispositions arrêtées par le plan local d'urbanisme du 17 décembre 2019 pour ce qui concerne les extensions des habitations existantes en zones Agricoles et Naturelles (30 % limité à 50 m² de l'emprise au sol de la construction principale).

Le rapport de présentation n'apporte aucun élément permettant de justifier une disposition de nature si restrictive par rapport à celles retenues pour les zones A et N.

Question du commissaire enquêteur :

Quelle justification la commune peut-elle apporter à la disposition limitant à 10 % la possibilité d'extension de l'habitation existante dans le périmètre du PAPAG ?

Réponse de la Commune de MONTs

La Commune de MONTs souhaite figer au travers du PAPAG toutes les constructions sur le secteur afin de ne pas obérer le futur aménagement du lotissement du BOIS Joli. C'est dans ce cadre que la Commune de MONTs a souhaité limiter très fortement les possibilités d'extension des habitations existantes sur le secteur. Comme mentionné plus haut, cette réglementation assez stricte ne concerne qu'une seule habitation. L'objectif pour la Commune de MONTs est de pouvoir lancer la modification de l'OAP du Bois Joli dès le début de l'année 2022 pour limiter le plus possible cette contrainte dans le temps.

Document annexe n° 2b