

0

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*)

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Vue aérienne
Site OAP n°4 Bois Joli

SOMMAIRE

I. Rappel des conditions d'organisation de l'enquête	p. 3
II. Objectifs de la procédure	p. 6
III. Déroulement de l'enquête publique	p. 6
IV. Participation du public	p. 6
V. Synthèse des observations	p. 7
VI. Conclusion et avis	p. 7

I - Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique :

Les présentes conclusions et l'avis motivé concernent l'enquête publique relative à la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de Monts, département d'Indre-et-Loire. Cette procédure est mise en œuvre par décision de Monsieur le Maire de Monts, autorité administrative compétente (arrêté n°2020-45A).

La désignation du Commissaire Enquêteur intervient par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E20000131/45 du 18 décembre 2020.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont fixées par arrêté de Monsieur le Maire de Monts, en date du 5 janvier 2021 (arrêté n° 2021-01A). Cet arrêté est enregistré par transmission numérique au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours, le 5 janvier 2021.

La Commune de Monts

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,
- du Syndicat Intercommunal d'Energie d'Indre-et-Loire (SIEL),
- du Syndicat Intercommunal pour la surveillance des cavités et des masses rocheuses instables d'Indre-et-Loire (Cavités 37),

Ces Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) 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 ».

Exercice de la compétence « élaboration des documents d'urbanisme »

La compétence « élaboration des documents d'urbanisme » reste, à ce jour, exercée par la Commune de Monts. Pour mémoire, à la suite de la création de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, chaque commune membre avait conservé le plein exercice de cette compétence.

Les dispositions permettant un transfert éventuel à la communauté de communes, suite au dernier renouvellement des conseils municipaux, sont reportées au 30 juin 2021 en application de la loi portant prorogation de l'état d'urgence sanitaire.

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.

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

Le document d'urbanisme de la commune doit obligatoirement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification et de protection établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal, à savoir :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),
- le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT de l'agglomération Tourangelle),
- le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations (PPRI) de la Vallée de l'Indre.

Pour mémoire, la commune de Monts n'est, à ce jour, pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le site du Bois Joli – OAP n°4

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Bois Joli, concerné par la procédure de modification de droit commun n°1 du PLU, délimite une emprise évaluée à 2,9 hectares (source dossier PLU 2019).

Nature des sols

De manière générale, 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 :

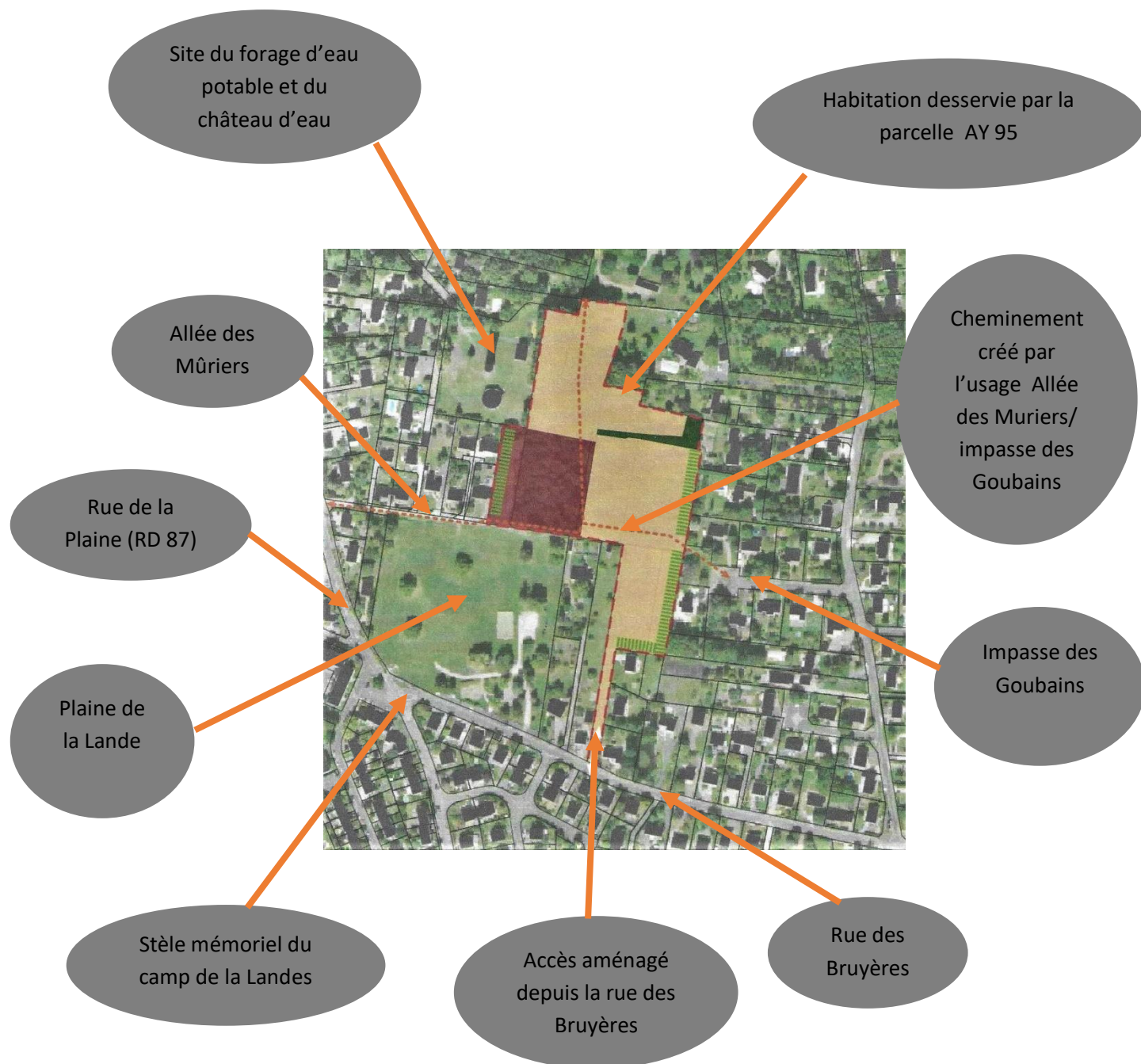
- à l'Ouest, par l'allée des Mûriers, voie privée sans issue, ouverte à la circulation publique qui assure la desserte des habitations riveraines vers la rue de la Plaine (RD 87),
- au Sud, par une voie également privée et en impasse qui relie trois habitations récentes à la rue des bruyères.

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 une parcelle immédiatement mitoyenne de la partie Nord du périmètre de l'OAP. Aucune parcelle concernée par le projet de création du PAPAG n'est intégrée au périmètre rapproché de ce forage. Elles sont, par contre, toutes intégrées au périmètre de protection éloigné de celui-ci.
- l'emprise de la Plaine de la Lande sur laquelle un camp d'internement a existé au cours de la seconde guerre mondiale. 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.

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, portant sur la réalisation de 49 logements (habitat individuel, intermédiaire et collectif),
- une priorité donnée aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle,
- la préservation de l'espace boisé,

II - Objectifs de la procédure de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme :

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 ».

Le détail des modifications du plan local d'urbanisme résultant de la création du PAPAG figure dans le rapport de présentation du dossier mis à disposition du public. Ces modifications affectent les pièces suivantes :

- document décrivant les Opérations d'Aménagement Programmées (OAP n°4 Bois Joli),
- plan de zonage (planche Nord-Ouest),
- règlement d'urbanisme (dispositions générales : articles 4 et 5, dispositions applicables aux zones urbaines : articles UB 1 et UB 2).

III - Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a eu lieu en Mairie de Monts, siège de l'enquête, du mardi 26 janvier 2021 à 8 h 30 au jeudi 25 février 2021 à 18 h 00. Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu deux permanences en mairie (mardi 9 février 2021 et jeudi 25 février 2021). L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Les documents, mis à disposition du public, étaient 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.

Les dispositions relatives à l'information du public (publication dans les journaux agréés, sur le site internet de la commune et affichages sur site) ont été mises en œuvre par les services de la commune de Monts, dans les conditions fixées par la réglementation.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

IV – Participation du public :

Huit personnes sont intervenues au cours de l'enquête publique. 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. Aucune observation n'a été transmise par internet via l'adresse dédiée à cet effet (pour mémoire un message internet adressé de manière spécifique au Responsable du Service – Aménagement – Patrimoine – Environnement n'est pas pris en compte).

V - Synthèse des observations relatives au projet de modification n°2 du PLU :

Les contributions recueillies au cours de l'enquête portent parfois sur plusieurs points et peuvent ainsi donner lieu à plusieurs 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.

La synthèse des observations issues de la participation citoyenne peut se résumer comme suit :

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

Ces observations, bien qu'étant sans objet par rapport à l'objectif de l'enquête ont été, 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 m'a conduit 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.

Ces observations complémentaires portent sur les points suivants :

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

VI – Conclusions et avis :

Outre la compatibilité avec les documents d'urbanisme de niveau supérieur, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT de l'Agglomération Tourangelle) et la Plan de Prévention contre le Risque Inondations (PPRI de la Vallée de l'Indre), la portée du projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de Monts doit se mesurer par rapport aux objectifs retenus par la collectivité qui engage la procédure.

Le dossier soumis à l'enquête publique met en évidence le fait que la procédure en cours n'a qu'un seul objectif qui vise à instaurer, sur l'emprise de l'Orientement d'Aménagement et de

Programmation n°4 – Bois Joli, une servitude temporaire réduisant toute possibilité de constructions nouvelles sur ce site. Cette servitude prend la forme d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG). Les modalités de création de ce périmètre sont régies par les conditions définies à l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Le projet de modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Monts doit s'analyser :

- au travers de son impact sur le site du Bois Joli et son environnement immédiat,
- en recherchant, si ce projet a des conséquences directes ou indirectes sur le reste du territoire de la commune.

Les conditions de mise en œuvre de la procédure, notamment la justification du choix de l'instauration d'un PAPAG sur le périmètre de l'OAP n°4 – Bois Joli ainsi que la traduction de la création de cette servitude dans les documents d'urbanisme de la commune, seront également examinées.

*** impact du projet de création du PAPAG sur le site du Bois Joli**

- impact de la procédure sur l'aménagement des emprises concernées :

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 maximum 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 seuil exprimé en surface de plancher au-delà duquel les constructions et installations sont interdites est fixé à 0 m², ce qui revient à définir l'interdiction totale de toute évolution nouvelle à l'intérieur de la servitude ainsi créée pendant sa période d'application.

La modification du document d'urbanisme impose, à tous les propriétaires et (ou) opérateurs immobiliers intéressés, la suspension de projets en cours en l'attente du nouveau schéma global d'aménagement de l'emprise de l'OAP n°4 – Bois Joli.

La disposition, qui permet aux propriétaires d'une construction existante implantée dans l'emprise de la servitude 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 qui n'est pas incluse au périmètre de l'OAP n°4 Bois Joli). Les autres parcelles incluses au périmètre de la servitude sont vierges de toute construction.

Le règlement d'urbanisme modifié fixe la limitation d'une extension éventuelle de l'habitation à 10 % de la surface de plancher existante (nouvelle rédaction de l'article UB 2). Cette disposition est largement inférieure à celles 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).

La limitation d'une extension éventuelle de l'habitation à 10% de la surface de plancher existante est justifiée, par la commune, comme contribuant à figer toute construction nouvelle incluse dans le périmètre du PAPAG pour ne pas obérer le futur aménagement global du site. Dans l'hypothèse où l'unique propriétaire concerné souhaiterait effectivement réaliser une extension de son habitation durant la période d'application du PAPAG, l'impact éventuel sur le projet global d'aménagement resterait très limité en raison du positionnement de la maison (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, la disposition limitant le droit à une extension de 10 %, inférieure à celles 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 de cette habitation isolée, si elle intervenait effectivement durant la période d'application du PAPAG, n'aurait pas d'effet notable sur les possibilités d'aménagement du site. En conséquence, pour éviter tout risque de contentieux juridique, 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.

D'autre part, il convient de relever que la Commune a exprimé à plusieurs reprises au cours de l'enquête, le fait qu'elle souhaitait réduire la période d'application du PAPAG. Dans l'absolu, cette période pourrait être ramenée à un an et demi, voire deux ans. Ce calendrier, s'il est effectif, limite l'impact du PAPAG pour les propriétaires en attente de cession des emprises foncières. Il convient toutefois de rappeler que ceux-ci peuvent avoir recours à la procédure de délaissement (application de l'article L 152-2, alinéa 2 du Code de l'Urbanisme), si l'impossibilité de réalisation de ces cessions venait à se prolonger.

Le calendrier de réalisation des études devant conduire à la redéfinition des conditions d'aménagement du secteur du Bois Joli porté par la Commune, s'il est effectivement mis en œuvre dans un délai maximum de deux ans, ne peut pas être considéré comme étant de nature à pénaliser durablement les propriétaires concernés.

- impact de la procédure sur le milieu naturel :

Comme déjà indiqué, 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'état naturel d'une grande partie du site.

Par comparaison avec la plupart des zones constituant la trame verte du territoire communal, le site du Bois Joli, dans sa composition actuelle, ne peut être identifié comme constituant un site paysager remarquable. Cependant, sa forte densité en nature de taillis doit, a priori, être considérée comme constituant un milieu favorable au développement et à la préservation de la biodiversité.

Ce potentiel écologique, relevé dans l'avis délivré par la MRAE Centre – Val de Loire à l'occasion de l'élaboration du PLU de 2019, va nécessiter, comme le recommandait l'autorité environnementale, la réalisation d'analyses complémentaires des incidences sur la biodiversité de l'urbanisation de ce secteur.

Si de telles analyses ne sont pas requises dans le cadre de la procédure en cours, je donne acte de la volonté de la commune, confirmée au travers du courrier du 9 mars 2021, de mettre en œuvre une étude environnementale validant les nouveaux principes d'aménagement de l'OAP n°4 Bois Joli et de soumettre celle-ci à l'avis de la MRAE Centre – Val de Loire, dans le cadre des procédures de finalisation du projet à venir.

- impact de la procédure sur l'environnement immédiat du site :

Si la modification de droit commun n°1 du PLU n'a aucune incidence sur l'environnement immédiat du site, notamment sur les conditions d'utilisation des deux voies d'accès principales (Impasse des Bruyères et Allée des Muriers), elle augure cependant pour les habitants de ces deux accès une modification à terme de leur cadre de vie actuel.

La quasi-totalité des observations recueillies au cours de l'enquête publique portent, d'une part, sur la gestion des accès routiers du futur projet et les nuisances qui peuvent être induites par l'inévitable augmentation de la circulation. De fortes inquiétudes sont également exprimées sur les conséquences des opérations de chantier sur les habitations mitoyennes.

Force est de constater que ces questions ne peuvent trouver de réponse dans le cadre de l'enquête publique en cours car étant sans lien direct avec l'objet de celle-ci. Elles devront être réitérées dans le cadre des procédures à venir notamment lorsque seront définies les nouveaux principes d'aménagement de l'AOP n°4 – Bois Joli.

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.

*** impact du projet de création du PAPAG sur le reste du territoire communal :**

L'instauration du PAPAG sur le périmètre de l'OAP n°4 – Bois Joli n'a dans l'immédiat aucune incidence directe sur le reste du territoire de la commune. Les axes définis au Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui soutient le PLU à ce jour opposable aux tiers ne sont pas affectés.

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.

Par contre, à terme, l'urbanisation du site du Bois Joli va se traduire par un apport de population supplémentaire, qui lui-même ne peut que générer une augmentation du nombre de véhicules présents dans le secteur, et ainsi aggraver les conditions de circulation sur la rue des Bruyères et la RD 87.

La desserte du site reste l'une des problématiques principales du projet à venir. L'utilisation de l'impasse des Bruyères comme seul accès principal ne peut que contribuer à renforcer, pour l'ensemble des usagers, les difficultés générées aux heures de pointe par l'intersection de la rue des Bruyères et de la RD 87. Aucune hypothèse permettant de limiter l'impact de ce point « dur » ne doit, à priori, être écartée. Plusieurs solutions évoquées par les riverains lors des entretiens au cours de l'enquête, notamment la diversification des points d'entrée et de sortie, l'instauration de voies de circulation à sens unique, la création d'un carrefour giratoire à l'intersection rue des Bruyères/RD 87, doivent pouvoir être étudiées dans le cadre des études qui vont être mises en œuvre pour finaliser le nouveau programme d'aménagement global de l'OAP n°4 – Bois Joli.

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 qui traversent la commune. 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.

*** justification du choix de mise en œuvre du PAPAG sur le périmètre de l'OAP n°4 – Bois Joli :**

Les éléments permettant de justifier le choix de la procédure mise en œuvre au travers de la modification de droit commun n°1 sont identifiés au rapport de présentation au travers des 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 logements 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.

L'analyse des éléments de justification de la procédure peut être complétée sur les points suivants.

- le renforcement des règles de densification

Le plan local d'urbanisme, adopté en 2019, est l'aboutissement d'un processus d'instruction engagé en 2012. Entre l'ouverture de la procédure, dont la réalisation du diagnostic initial est un élément essentiel, et l'adoption définitive du document d'urbanisme finalisé, de nombreuses évolutions ont impactées la portée de celui-ci.

L'objectif de densification urbaine introduit à l'échelon du territoire national dès 2000 au travers de la loi SRU a été depuis conforté notamment par la loi ALUR de 2014. L'optimisation de l'utilisation des sols dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation, pour limiter la consommation des espaces en périphérie et préserver ainsi des espaces naturels ou affectés à l'usage agricole, est devenue une nécessité s'imposant à tout document de planification.

A l'échelon régional cet objectif est intégré lors de l'adoption du SCoT de l'agglomération Tourangelle en 2013. Par contre, au niveau du PLU de la Commune de Monts, pour ce qui concerne l'OAP n°4 – Bois Joli, les règles définies durant la période d'instruction du PLU, semblent éloignées de cet objectif.

Le POS de 2007 plaçait ce secteur en zone 2AUb (zone à vocation d'ouverture à l'urbanisation à moyen et long terme). Le PLU, adopté en 2019, confirme l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur en définissant divers principes d'aménagement au travers de l'OAP, notamment en fixant un nombre de logements minimum correspondant à 49 unités pour une emprise foncière de 2,9 ha. Cet objectif de construction traduit une densité moyenne de 17 logements par hectare.

Si l'on considère que le document « Exposé et justification des choix » du PLU identifiait l'OAP du Bois Joli comme étant une « zone d'habitat en densification » (tableau - page 61 du document), la comparaison avec les zones d'OAP identifiées « zones d'habitat en extension », les Girardières et Bois Cantin, secteurs situés en périphérie du tissu urbain et pour lesquels la densité prévue est de 15 logements à l'hectare, met en évidence une densité quasi identique pour des zones d'AOP ne répondant pas au même objectif.

L'emprise foncière disponible, le positionnement à proximité des principaux équipements publics, le fait que la zone du bois joli ne soit pas impactée par les dispositions restrictives du PPRI de la Vallée de l'Indre, sont effectivement de nature à justifier le fait que les règles d'aménagement du projet global à venir traduisent une densité de constructions plus importante.

- l'insuffisance des études préalables :

Le déroulement de l'enquête publique confirme, s'il en était besoin, l'insuffisance des études ayant conduit à la définition des principes d'aménagements de l'AOP du Bois Joli. A ce stade de la procédure, outre l'absence de certains éléments techniques et financiers mis en évidence par les élus municipaux, il faut relever :

- la nécessité de reprendre les éléments de l'évaluation environnementale de tout projet initié sur le secteur du Bois Joli (demande de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale),
- l'absence de référence aux contraintes imposées par la proximité immédiate du captage d'eau potable (observation de l'Agence Régionale de Santé),
- la gestion de la problématique des voies d'accès au site qui suscite beaucoup d'inquiétude chez les propriétaires riverains,
- l'impact qu'aura le projet à venir sur le tissu urbain environnant et notamment sur les principaux axes de déplacement (RD 87),

- la spécificité du positionnement du site à proximité immédiate de la gare SNCF que le SCoT qualifie comme étant un facteur facilitant les déplacements sur le réseau TER irrigant le territoire de l'agglomération de Tours. Ce positionnement, qui peut constituer un atout important pour le développement futur de la commune implique le renforcement des différentes liaisons entre le Bois Joli et la gare.

D'autre part, le Schéma directeur de l'Assainissement Pluvial en cours de finalisation devrait permettre de répondre à certaines interrogations qui subsistent dans la gestion des eaux de ruissellement du secteur.

Compte tenu de ces éléments, la qualification, d'insuffisance des dispositions visant à définir le projet d'aménagement de l'OAP n°4 – Bois Joli est, justifiée. La mise en place du PAPAG sur le périmètre de cette OAP, en figeant toute nouvelle forme d'urbanisation, rend possible la réalisation de nouvelles études indispensables pour assurer une intégration cohérente du projet à venir dans son environnement.

*** la traduction de la création de la servitude PAPAG dans les documents d'urbanisme de la commune :**

La création du PAPAG sur le périmètre de l'OAP n°4 Bois Joli se traduit dans le PLU de la Commune de Monts par une modification de plusieurs éléments (document décrivant les Opérations d'Aménagement Programmées – plan de zonage – règlement d'urbanisme).

Certaines rédactions proposées par la commune ont fait l'objet de remarques et propositions de complément de ma part au cours de l'enquête publique. Dans la réponse au procès-verbal des observations, Monsieur le Maire de Monts a donné acte de la prise en compte par la commune, des modifications proposées. Celles-ci, dont le détail peut être consulté dans le rapport du commissaire enquêteur, seront donc intégrées dans la rédaction définitive des règles créant la servitude PAPAG.

Les modifications apportées au document d'urbanisme sont de nature à permettre une traduction cohérente des dispositions induites par la création du PAPAG sur le site de l'OAP n°4 – Bois Joli.

En conclusion :

La procédure de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Monts s'inscrit dans les dispositions réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme.

Le projet d'instauration du PAPAG sur le périmètre de l'OAP n°4 – Bois Joli est cohérent avec les autres documents couvrant le territoire de la commune et plus particulièrement le SCoT de l'agglomération Tourangelle et le PPRI de la Vallée de l'Indre.

Tout en visant à répondre à terme à un objectif de densification des constructions dans les zones déjà ouvertes à l'urbanisation fixée par la réglementation, la procédure de création du PAPAG doit 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.

La création du PAPAG, qui fige l'évolution du secteur du Bois Joli, constitue une disposition temporaire permettant de reprendre la définition du futur aménagement de ce secteur. Cependant, les études préalables ne peuvent être dissociées d'une analyse plus globale portant sur les conditions d'insertion de ce projet dans son environnement, notamment pour ce qui concerne sa desserte spécifique et son insertion dans les flux de circulation qui traversent la commune.

Les questions posées au cours de l'enquête par les propriétaires riverains 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 Commune de Monts, comme elle s'y est engagée, devra veiller à apporter toutes les informations permettant d'identifier chaque étape conduisant à la finalisation du nouveau projet. L'information et la concertation effectives sont indispensables pour établir la transparence autour des conditions de mise en œuvre du futur projet d'aménagement du Bois Joli.

En conséquence, j'émet un

AVIS FAVORABLE
à la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Monts

Fait à Coteaux sur Loire, le 19 mars 2021

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur