

Séance du 18 mai 2021

N° 2021.07.01

Objet : URBANISME – Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme – approbation du PLU

Date de Convocation Le dix-huit mai deux mille vingt-et-un, à vingt heures, les membres du Conseil Municipal, légalement convoqués le douze mai deux mille vingt-et-un, se sont réunis en séance ordinaire à l'Espace Jean Cocteau, sous la présidence de Monsieur Laurent RICHARD, Maire.

Le 12 mai 2021

Nombre de conseillers

En exercice : 29

Présents : 14

Représentés : 11

Votants : 25

Etaient présents :

M. Laurent RICHARD, Maire,
Mme Guylène BIGOT, Mme Sandrine PERROUD, M. Thierry SOUYRI,
Mme Katia PREVOST, Mme Bénédicte BEYENS, M. François DUVERGER, Maires-adjoints,
M. Eric HENNEGUELLE, M. Alain JAOUEN, Mme Béatrice ODINK, Mme Dominique BOSA,
Mme Karine WITTMANN-TENEZE, Mme Mélanie BERLU PERREUX,
Mme Nathalie GANGNEUX, Conseillers Municipaux.

Pouvoirs :

M. Daniel BATARD à Mme Katia PREVOST,
M. Philippe BEAUVAIS à M. Thierry SOUYRI,
M. Patrice FONTENILLE à Mme Bénédicte BEYENS,
M. Alain BARON à Mme Sandrine PERROUD,
M. Alain SALMON à Mme Mélanie BERLU PERREUX,
Mme Martine DELIGEON à Mme Guylène BIGOT,
Mme Sophie RANDUINEAU à Mme Mélanie BERLU PERREUX,
M. Dominique GALLOT à Mme Guylène BIGOT,
Mme Cécile CHEMINEAU à M. Laurent RICHARD,
Mme Christelle ROMEO à Mme Karine WITTMANN-TENEZE,
M. Hervé CALAS à M. Laurent RICHARD.

Absents excusés : M. Pierre LATOURRETTE, M. Frédéric GRILLET, Mme Katia CHAUVET et Mme Silvia GOHIER-VALERIoT.

Secrétaire de séance : Mme Katia PREVOST

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 ».

Monsieur le Maire rappelle que, par l'arrêté n°2020-45 A du 4 décembre 2020 et l'arrêté n°2021-01A du 5 janvier 2021, la Commune de MONTS, a prescrit respectivement la modification de droit commun n°1 du plan local d'urbanisme et ordonné l'ouverture d'une enquête publique.

L'objectif de cette modification est de mettre en place un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur l'emprise de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du Bois Joli. En effet, le site du Bois Joli étant situé à proximité du secteur de la gare, les élus souhaitent disposer d'un plan d'aménagement global permettant d'obtenir une analyse fine du programme de cette opération (typologie et nombre de logements, conception des espaces collectifs, intégration des formes urbaines et fonctionnement urbain) et d'intégrer les enjeux liés à la mobilité et à la gestion des eaux pluviales.

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun n°1 du PLU a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et communes limitrophes. Les retours d'avis sont tous favorables.

Le Tribunal Administratif d'ORLEANS par une décision du 18 décembre 2020, a désigné Monsieur Pierre TONNELLE, en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête publique s'est tenue du mardi 26 janvier 2021 au jeudi 25 février 2021 inclus soit pendant 30 jours consécutifs.

Selon le rapport du Commissaire enquêteur : «Durant cette période, huit personnes sont intervenues au cours de 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)

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 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 Mission Régionale d'Autorité Environnementale (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, la Commune de MONTS mettra en œuvre une étude environnementale validant les nouveaux principes d'aménagement de l'OAP n°4 Bois Joli et de soumettra celle-ci à l'avis de la MRAE Centre – Val de Loire, dans le cadre des procédures de finalisation du projet à venir.

Le Commissaire enquêteur a émis un avis favorable au projet de PLU avec les remarques suivantes :

- 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 Schéma de Cohérence territoriale de l'agglomération Tourangelle (SCOT) et le Plan de Prévention des Risques Inondation (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.

Chaque remarque/avis formulée, par le commissaire enquêteur, a fait l'objet d'une réponse dans un tableau de synthèse figurant en annexe à la présente délibération.

Vu les articles L. 153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre 1er ;

Vu la délibération n° 2019.10.01 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la délibération n° 2020.08.04 du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu l'arrêté n°2020-45A en date du 6 décembre 2020 prescrivant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu l'arrêté n°2021-01A en date du 5 janvier 2021 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

Vu la décision du Tribunal Administratif d'ORLEANS en date du 18 décembre 2020 désignant Monsieur Pierre TONNELLE, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 19 mars 2021 ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire ;

Considérant que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé ;

Considérant que les résultats de ladite enquête publique et la prise en compte des remarques des services et organismes associés nécessitent des modifications du PLU. Chaque remarque/avis formulée, par le commissaire enquêteur, a fait l'objet d'une réponse dans un tableau de synthèse figurant en annexe à la présente délibération.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité

- **D'approuver** la modification de droit commun n°1 du PLU tel qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **De préciser** que :
 - le dossier de PLU intégrant cette modification n°1 est tenu à la disposition du public à la mairie de MONTS aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme ;
 - la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception par les services de la Préfecture et après accomplissement des formalités précitées ;
- **De dire** qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et/ou de sa transmission aux services de l'État.

Pour extrait conforme,

**Le Maire,
Laurent RICHARD**

