



PLAN LOCAL D'URBANISME

3^{ème} révision du P.O.S.



RAPPORT DE PRESENTATION

Pièce n°1



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du [blank] approuvant
l'élaboration du P.L.U.,

Le Maire

SOMMAIRE

PARTIE I : LE DIAGNOSTIC	1
CHAPITRE I : POSITIONNEMENT TERRITORIAL ET ACCESSIBILITÉ	2
<i>I.1 UNE COMMUNE APPARTENANT À LA CCVI</i>	3
<i>I.2 UNE INFLUENCE CROISSANTE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE</i>	6
CHAPITRE II : DÉMOGRAPHIE, LOGEMENT ET ÉQUIPEMENTS	9
<i>II.1 L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE</i>	10
<i>II.2 LE PARC DE LOGEMENTS</i>	15
<i>II.3 LES ÉQUIPEMENTS</i>	20
CHAPITRE III : ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	23
<i>III.1 LA POPULATION ACTIVE</i>	24
<i>III.2 LES ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES</i>	26
<i>III.3 LES COMMERCES ET SERVICES</i>	28
<i>III.4 L'AGRICULTURE</i>	30
CHAPITRE IV : ANALYSE URBAINE	32
<i>IV.1 UNE AGGLOMÉRATION EN PHASE DE RESTRUCTURATION</i>	33
<i>IV.2 UNE AGGLOMÉRATION À LA RECHERCHE DE SA CENTRALITÉ</i>	37
<i>IV.3 UN RÉSEAU VIAIRE INADAPTÉ</i>	39
CHAPITRE V : MONTS VILLE PARC	42
<i>V.1 TYPOLOGIE DE LA TRAME VERTE DE L'AGGLOMÉRATION MONTOISE</i>	43
<i>V.2 BILAN DE 10 ANS DE MISE EN ŒUVRE DU CONCEPT DE VILLE PARC</i>	55
PARTIE II : L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	60
CHAPITRE I : CADRE GÉOGRAPHIQUE	61
<i>I.1 LA GÉOLOGIE</i>	62
<i>I.2 LA TOPOGRAPHIE ET LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE</i>	65
<i>I.3 LES DONNÉES CLIMATIQUES</i>	69
<i>I.4 LA PÉDOLOGIE</i>	70
CHAPITRE II : INTÉRÊT PATRIMONIAL	72
<i>II.1 LES MILIEUX NATURELS</i>	73
<i>II.2 LE PATRIMOINE HISTORIQUE</i>	75
CHAPITRE III : LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES	79
<i>III.1 LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES : LIMITES & AMBIANCES PAYSAGÈRES</i>	80
<i>III.2 DYNAMISME VISUEL ET SENSIBILITÉ DES PAYSAGES</i>	87
CHAPITRE IV : RISQUES ET NUISANCES	89
<i>IV.1 LES RISQUES NATURELS</i>	90
<i>IV.2 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES</i>	94
<i>IV.3 LES NUISANCES</i>	95

SOMMAIRE

PARTIE III : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D. ET DE LA DELIMITATION DES ZONES	97
CHAPITRE I : LES ENJEUX DE LA REVISION DU P.L.U.	98
1.1 QUELLE ATTITUDE ADOPTER FACE À LA PRESSION URBAINE S'EXERÇANT SUR LA COMMUNE	99
1.2 QUELLE PLACE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?	100
1.3 QUELLE(S) CENTRALITÉ (S) POUR MONTS ?	100
1.4 LES DIFFICULTÉS DE DÉPLACEMENTS AU SEIN DE L'AGGLOMÉRATION, UN FREIN AU DÉVELOPPEMENT URBAIN ?	101
1.5 QUEL AVENIR POUR LE CONCEPT DE « VILLE PARC » ?	102
CHAPITRE II : LA DÉTERMINATION DES BESOINS	104
1.1 LES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT	105
1.2 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS	107
1.3 LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	108
CHAPITRE III : LA CONFRONTATION AVEC LES CONTRAINTES DU SITE ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION	110
1.1 LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET DES PAYSAGES	111
1.2 LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	112
1.3 LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET DES NUISANCES	113
CHAPITRE IV : LA SATISFACTION DES BESOINS AU NIVEAU DU PROJET	115
1.1 LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT	116
1.2 LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS	123
1.3 LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	126
PARTIE IV : LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APORTEES PAR LE REGLEMENT	128
CHAPITRE I : LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U. ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS	129
1.1 LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.	130
1.2 LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS	136
CHAPITRE II : LA PROTECTION DES HAIES ET DES BOISEMENTS	140
1.1 LA PROTECTION DES PRINCIPALES MASSES BOISÉES AU TITRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	141
1.2 LA PROTECTION DES BOISEMENTS EN MILIEU URBAIN ET DES HAIES	141
CHAPITRE III : LA CRÉATION DE TRAMES SPÉCIFIQUES POUR LIMITER LES OCCUPATIONS DU SOL AUTORISÉES	143
1.1 LA GESTION DES FONDS DE PARCELLE EN LIMITE AVEC UN ESPACE AGRICOLE OU NATUREL	144
1.2 LA GESTION D'UN ESPACE TAMPON ENTRE HABITAT ET ACTIVITÉS À LA BOUCHARDIÈRE	144
CHAPITRE IV : LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE ET BÂTI	145
1.1 LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	146
1.2 LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI	146
CHAPITRE V : LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	147
1.1 LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.111-1-4 POUR L'EXTENSION DE LA ZA LA BOUCHARDIÈRE	148
CHAPITRE VI : LA CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE PARTICULIER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2A DU CODE DE L'URBANISME	150
1.1 L'APPLICATION DU L.123-A° AUX SITES DES GRANGES ET DE LA RAUDERIE	151
CHAPITRE VII : LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	152

PARTIE V : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES

155

CHAPITRE I : LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS EN TERME DE ZONAGE

156

CHAPITRE II : LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U

161

PARTIE VI : L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA REVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

164

LE DIAGNOSTIC

CHAPITRE I

POSITIONNEMENT TERRITORIAL
ET ACCESSIBILITÉ

CHAPITRE II

DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT

CHAPITRE III

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

CHAPITRE IV

ANALYSE URBAINE

CHAPITRE V

MONTS : VILLE PARC

PARTIE 1

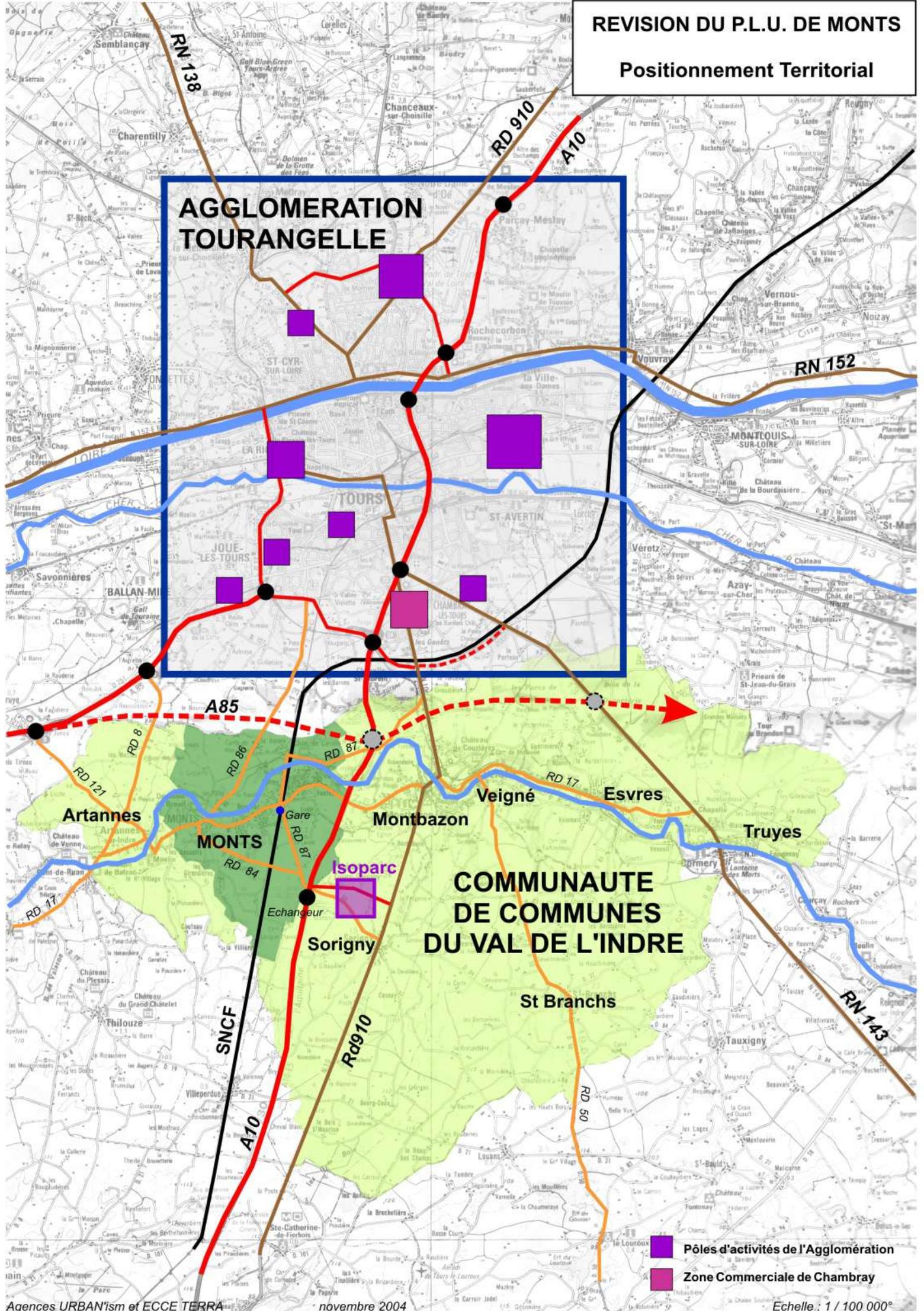
LE DIAGNOSTIC

CHAPITRE I

POSITIONNEMENT TERRITORIAL ET ACCESSIBILITÉ

- I.1 - UNE COMMUNE APPARTENANT À LA C.C.V.I.
- I.2 - UNE INFLUENCE CROISSANTE
DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

PARTIE 1



Pôles d'activités de l'Agglomération

Zone Commerciale de Chambray

I-1. UNE COMMUNE APPARTENANT À LA C.C.V.I.

LA C.C.V.I., UN TERRITOIRE HOMOGÈNE

La commune de Monts est une commune de la vallée de l'Indre située à 15 km au sud-ouest de Tours et à 7 km à l'ouest de Montbazou, chef-lieu de canton.

Il faut cependant aujourd'hui surtout replacer Monts par rapport à l'intercommunalité.

La commune de Monts appartient ainsi à la Communauté de Communes du Val de l'Indre, créée en décembre 2000 et qui regroupe les communes d'Artannes, Esvres/l., Montbazou, Monts, St-Branches, Sorigny, Truyes et Veigné.

Cette communauté de communes, forte d'une population d'environ 28 300 habitants en 2002 (estimation étude P.L.H.), est structurée par la vallée de l'Indre (seules les communes de Sorigny et St-Branches n'ont pas d'accroche sur la vallée).

Elle a pour particularité de ne pas avoir une commune qui « se détache » particulièrement en terme de poids démographique, bien que Monts soit la commune la plus peuplée (6 514 habitants en 1999). En effet, plusieurs d'entre elles (Monts, Veigné, Esvres et Montbazou) s'inscrivent dans la même strate démographique (3 500 / 6 500 habitants).

Cette absence de pôle urbain majeur, ainsi que la particularité d'avoir une urbanisation quasi continue de Veigné à Artannes au long de l'Indre, contribuent à mettre en avant des problématiques similaires.

UNE INTERCOMMUNALITÉ EN MARCHÉ

La C.C.V.I. est une intercommunalité « jeune » qui prend progressivement son essor avec un renforcement de son encadrement et un élargissement de ses compétences. Ainsi, en 2003, certaines compétences initiales comme l'hydraulique, les déchets et la petite enfance ont été précisées ou élargies.

Les compétences inscrites dans ses statuts sont désormais les suivantes : développement économique, aménagement de l'espace, hydraulique, voirie communautaire, politique du logement, élimination des déchets ménagers, action sociale, équipements sportifs et culturels, tourisme.

Dans son document « Bilan et perspectives » édité en janvier 2004, la communauté de communes mettait ainsi en avant un certain nombre d'axes majeurs de travail :

- ◆ **Créer de l'emploi** à travers une politique dynamique de développement des Zones d'Activités Economiques ;
- ◆ **Faciliter l'accès à l'emploi** à travers la création d'une maison de l'emploi à Montbazou dans le bâtiment de l'ancienne gare ;
- ◆ **Accompagner la création d'emploi** par un développement équilibré du territoire avec la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) pouvant servir de base au positionnement de la C.C.V.I. dans la perspective de l'élaboration prochaine du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle à laquelle la C.C.V.I. adhère ;
- ◆ **Promouvoir et animer le Val de l'Indre** à travers le développement d'une politique touristique (création de l'Office du Tourisme du Val de l'Indre dont le siège est à Montbazou complété par 2 antennes à Artannes et Truyes ; aménagement et gestion de 295 km de sentiers de randonnées) et d'actions en faveur de l'animation culturelle ;
- ◆ **Une spécificité à construire autour de l'eau** avec une réflexion autour de l'aménagement de l'Indre et de ses affluents (adhésion au Syndicat d'Aménagement de l'Indre et ses Affluents-S.A.V.I. et lancement d'une étude sur la vallée de l'Indre), la création d'une base nautique à Veigné et la constitution d'un réseau de piscines communautaires (réaménagements de la piscine de St-Branchs et réflexion pour la construction d'un 3^{ème} équipement communautaire de concept « familial) ;
- ◆ **Développer et améliorer l'accueil de la petite enfance** à travers la création d'un Relais d'Assistantes Maternelles au niveau communautaire et la création de trois pôles multi accueil ;
- ◆ **Rationaliser la collecte et le traitement des déchets ménagers.**

MONTS AU SEIN DE LA C.C.V.I.

Par rapport à ces différents axes, et notamment par rapport aux projets concrets précités, la commune de Monts est directement concernée par :

- ◆ La politique en matière de développement des Zones d'Activités Economiques avec 2 zones reconnues d'intérêt communautaire (la Bouchardière dont une extension vient d'être réalisée par la C.C.V.I. et la Pinsonnière) * ;
- ◆ La politique en terme d'équipements sportifs et de loisirs, la commune ayant été retenue pour l'implantation de la 3^{ème} piscine communautaire ;
- ◆ La politique en faveur de l'accueil de la petite enfance, la commune faisant partie des 3 communes retenues pour l'implantation d'un pôle multi accueil.

Compte tenu de son poids démographique et de son niveau d'équipement correspondant, la commune de Monts fait partie des pôles urbains majeurs de la communauté de communes, ce qui lui permet de se positionner par rapport à la création de certains équipements répondant à une logique urbaine.

En revanche, bien qu'en prise directe avec l'Indre, sa place dans le développement de la politique touristique de la C.C.V.I. est aujourd'hui peu affirmée.

** En ce qui concerne le parc d'activités ISOPARC, dont une toute petite partie concerne le territoire communal de Monts, la C.C.V.I. n'est qu'une des collectivités portant ce projet au sein du Syndicat Mixte Sud Indre Développement (Conseil Général, communautés de communes du Val de l'Indre, du Pays d'Azay-le-Rideau et de Sainte-Maure).*

I-2. UNE INFLUENCE CROISSANTE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

UNE ACCESSIBILITÉ AMÉLIORÉE À L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

La commune de Monts dispose désormais d'une accessibilité relativement bonne à l'agglomération tourangelle en terme de desserte routière :

- ◆ la RD 86 permet ainsi de rejoindre Joué-les-Tours et le périphérique ouest ;
- ◆ la RD 87 permet de rejoindre la RD 910 à hauteur de la Saulaie (sur la commune de Veigné) et le périphérique sud ; ce dernier devant très prochainement assurer la liaison entre la RD 910 et la RN 143 ;
- ◆ la RD 84 et la RD 87, au sud de la commune, permettent de rejoindre le nouvel échangeur de Sorigny sur l'A10, ouvert à l'automne 2004 parallèlement au début de l'urbanisation du parc d'activités ISOPARC.

L'ouverture très récente de l'échangeur de Sorigny ne permet pas de disposer d'un recul suffisant pour analyser les modifications générées sur les itinéraires empruntés par les montois pour se rendre sur l'agglomération.

Cependant, on peut d'ores et déjà penser que l'attractivité de cet échangeur s'exercera essentiellement sur les habitants de la frange sud de l'agglomération montoise.

Il faut cependant préciser que la portion d'autoroute empruntée pour aller sur Tours est payante, ce qui sera probablement dissuasif pour une partie de la « clientèle » potentielle.

La commune de Monts dispose également d'un atout non négligeable en terme d'accessibilité à l'agglomération tourangelle, avec l'existence d'une desserte ferroviaire (ligne TER Tours / Poitiers).

Les relations sont relativement fréquentes aux heures de pointe (4 relations le matin pour aller sur Tours, 4 relations le soir pour en revenir, plus un service le midi) et permettent de rejoindre le centre de Tours en 10 minutes.

Ce mode de déplacement est d'ores et déjà bien utilisé puisque l'on compte en permanence une centaine de voitures garées aux abords de la gare (parking de la gare et rue G. Courteline) ; la SNCF, la Région, le Département et la commune de Monts se sont associés pour une extension de ce parking.

UN ÉLARGISSEMENT DE L'AIRE URBAINE DE TOURS VERS LE SUD

Définitions :

(1) **aire urbaine** : ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle urbain et d'une couronne périurbaine.

(2) **pôle urbain** : unité urbaine (urbanisation continue sur une ou plusieurs communes) offrant au moins 5000 emplois et n'appartenant pas à la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.

(3) **couronne périurbaine** : ensemble de communes dont au moins 40% des actifs travaillent dans le pôle urbain ou dans des communes attirées par celui-ci.

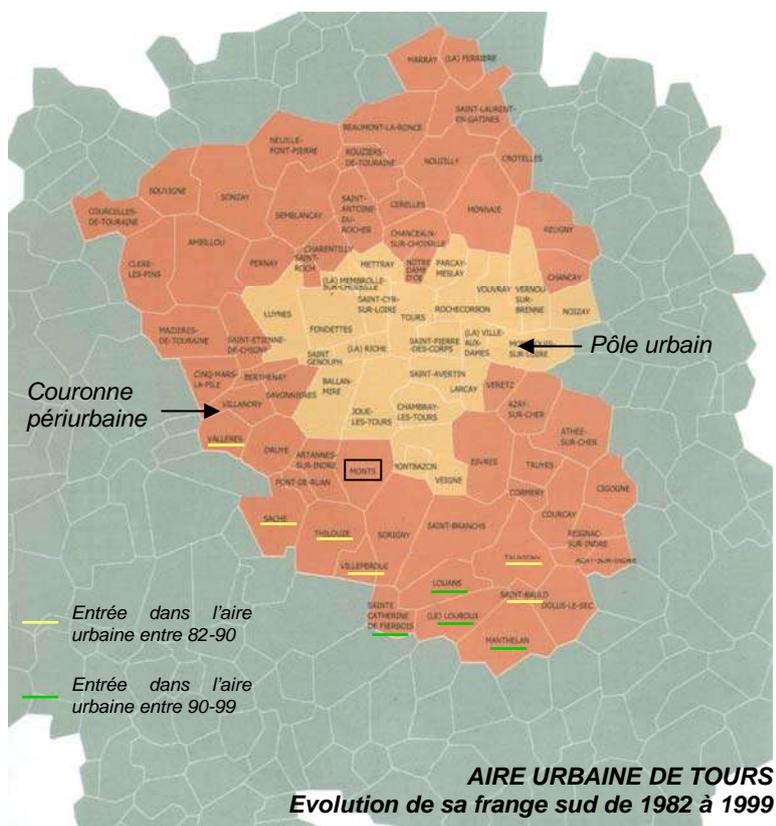
Source : Portrait de l'aire urbaine de Tours - décembre 2001

Cette amélioration de l'accessibilité à l'agglomération tourangelle depuis le sud, combinée à un desserrement de cette même agglomération dû à l'augmentation des prix du foncier bâti et non bâti et à la recherche d'un cadre de vie différent, contribue tout d'abord à renforcer de manière significative l'attractivité résidentielle de la commune de Monts, et plus généralement des communes de la vallée de l'Indre.

Si ainsi le développement démographique à l'échelle de la Communauté de Communes de la Vallée de l'Indre (C.C.V.I.) s'était nettement tassé entre les recensements de 1990 et 1999 (le taux de variation annuel passant à 0.83% contre 1.60% entre 1982 et 1990), une estimation réalisée dans le cadre de l'étude P.L.H. met en avant une accélération substantielle entre 1999 et 2002, le taux de variation annuel remontant à 1.22%.

L'amélioration de l'accessibilité à l'agglomération tourangelle combinée à son desserrement se traduit par un important élargissement de l'aire urbaine de Tours vers le sud (source : Portrait de l'aire urbaine de Tours - 2001).

Si Monts entre depuis longtemps dans l'aire urbaine (1) de Tours, elle demeure au recensement de 1999 dans sa couronne périurbaine (3). Contrairement à ses voisines, Montbazon et Veigné, elle n'a toujours pas intégré le pôle urbain (2).



Cette couronne périurbaine s'étend cependant de plus en plus vers le sud, intégrant désormais les communes de Saché, Thilouze, Villeperdue, Ste-Catherine-de-Fierbois, Louans, Le Louroux, Manthelan, Tauxigny, St-Bauld.

LE DÉVELOPPEMENT DE FLUX DE TRANSIT



Rue des Chênes.

Comptages en moyenne journalière annuelle :

RD 86 : 7104 véhicules.

RD 17 (entre la RD 87 et la RD 86) : 6145 véhicules.

RD 17 (entre la RD 86 et la RD 84) : 6151 véhicules.

RD 87 (rue de la Plaine) : 2121 véhicules.

RD 84 (à l'ouest de la RD 87) : 725 véhicules.

RD 84 (à l'est de la RD 87) : 1731 véhicules

Source : Recensement de la circulation 2003 - Département d'Indre-et-Loire

Cette évolution récente n'est pas sans incidence sur le fonctionnement urbain à l'échelle de l'agglomération montoise, avec le développement de flux de transit « parasites » nord/sud empruntant des itinéraires totalement inadaptés.

En effet, l'arrivée sur l'agglomération de Tours depuis la RD 50 (Ligueil - Tours) ou la RD 910 s'avère problématique du fait des phénomènes « d'entonnoirs » existants au niveau des traversées de Veigné et Montbazou (passage en centre-bourg et franchissement de l'Indre). Les gens cherchent donc des alternatives.

On pense ainsi à la liaison entre l'axe RD 87 / RD 84, en provenance de Sorigny - la RD 910, et la RD 86 en direction de Joué-les-Tours qui s'effectue en empruntant l'étroite rue des Chênes, la rue des Noisetiers étant devenue moins « roulante » depuis la mise en place de chicanes.

La commune a également réalisé des travaux d'aménagement sur la RD 87 entre l'entrée sud et la connexion avec la RD 17 (rue de la Plaine).

Il est difficile d'avoir suffisamment de recul pour analyser aujourd'hui l'impact de l'ouverture conjointe du barreau RD 910 / A 10 (via Isoparc) et de l'échangeur de Sorigny sur l'A10 sur ces flux de transit « parasites » au sein de l'agglomération montoise.

Cependant on peut être à juste titre inquiet car comme indiqué précédemment le fait que cette portion de l'A10 soit payante aura un caractère dissuasif pour certains. D'autre part à moyen terme si une liaison transversale RD 50 / RD 910 est mise en place, la plus grande partie du trafic se reportera sur le barreau de liaison RD 910 / A10, puis une partie traversera l'agglomération montoise pour rejoindre la RD 86 et Joué-les-Tours.

En outre, le développement urbain des communes de la vallée de l'Indre pose le problème des liaisons transversales entre ces différentes communes, aujourd'hui seule la RD 17 permet d'absorber ces flux. Or la RD 17 sur Monts, comme sur nombre d'autres communes, constitue également l'axe structurant des déplacements liés à la vie locale (cf. IV Analyse urbaine / IV.3 Un réseau viaire inadapté).

Cet axe supporte encore également un certain flux de transit permettant de contourner par le sud l'agglomération tourangelle en venant de la vallée du Cher. Cependant, cette fonction va très rapidement décliner, avec tout d'abord la mise en service du barreau de liaison RD 910 / RN 143 au niveau du périphérique, puis avec le prolongement de l'A85 vers la vallée du Cher.

LE DIAGNOSTIC

CHAPITRE II

DÉMOGRAPHIE, LOGEMENT ET ÉQUIPEMENTS

II.1 - L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

II.2 - LE PARC DE LOGEMENTS

II.3 - LES ÉQUIPEMENTS

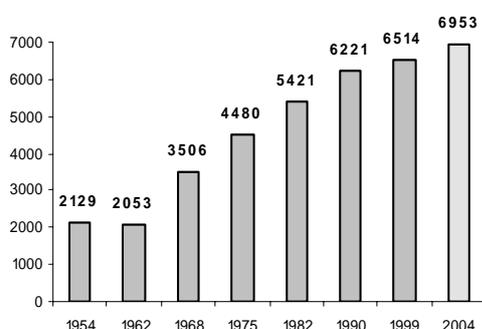
PARTIE 1

II-1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE SOUTENUE

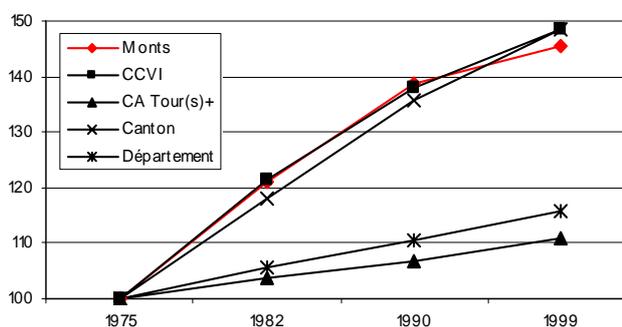
Depuis le début des années 1960, la population montoise a plus que triplé, passant d'un peu plus de 2 000 habitants en 1962 à près de 7 000 aujourd'hui.

Evolution de la population
(population sans doubles comptes)



Evolution démographique comparée

base 100 en 1975

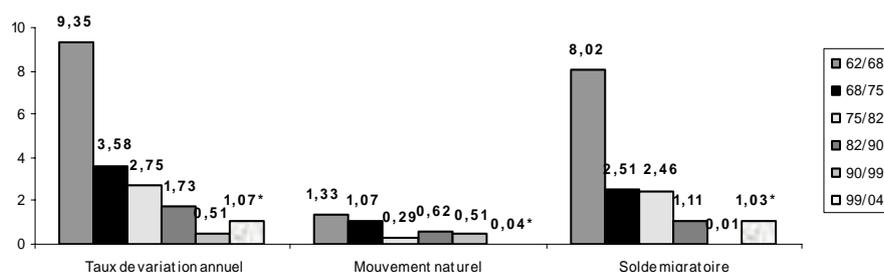


Comparable à celui de la CCVI, le rythme de croissance démographique de la ville de Monts est nettement plus rapide que celui observé au sein de la Communauté d'Agglomération Tour(s)+ ou du département.

Comme dans bon nombre d'aires urbaines, le dépeuplement de la ville centre (Tours a perdu près de 8 000 habitants entre 1975 et 1999) profite aux communes périphériques, d'abord de la première couronne, puis avec l'amélioration du réseau de voies de communication et la hausse des prix du foncier, aux communes plus lointaines.

Composantes du taux de variation de la population

Taux annuel moyen



La ville de Monts a connu une croissance démographique particulièrement forte entre 1962 et 1968, gagnant plus de 1 450 habitants en l'espace de 6 ans seulement. Celle-ci résultait de l'implantation du C.E.A. concomitamment avec l'idée en vogue à l'époque de fuir la ville pour s'implanter dans les zones rurales.

En dépit d'un mouvement naturel excédentaire (207 naissances de plus que de décès au cours de la période), celle-ci était principalement alimentée par les flux migratoires (excédent de 1 246 personnes entre celles qui se sont installées sur la commune et celles qui en sont parties durant la période).

A partir du recensement de 1968 et jusqu'à celui de 1999, le rythme de la croissance n'a cessé de ralentir en raison de la réduction de l'apport migratoire.

Entre 1990 et 1999, les flux migratoires ont atteint l'équilibre, si bien que la commune ne pouvait plus compter que sur l'excédent naturel pour satisfaire sa croissance.

Depuis 1999, il semblerait que la ville de Monts connaisse une nouvelle accélération de son développement démographique, à un rythme de l'ordre de + 1.6% par an (estimation à partir des données provisoires du recensement de la population de 2004).

Cette croissance serait alimentée par de nouveaux apports migratoires alors que l'excédent naturel viendrait à se tarir.

UN TARISSEMENT DE L'EXCÉDENT NATUREL

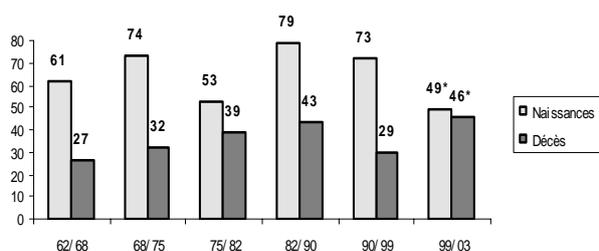
Le solde naturel, différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès, demeure positif.

Néanmoins, il se rapproche de l'équilibre depuis 1999 en raison d'une diminution de la natalité conjuguée à une progression de la mortalité.

D'après les données transmises par la mairie, le nombre des naissances serait en forte baisse ces dernières années (38 naissances seulement en 2003 contre 60 en 1999) alors que le rythme des décès progresserait.

Curieusement, alors que le nombre de naissances diminue, le nombre d'enfants scolarisés en maternelle progresse à nouveau rapidement, passant de 276 enfants en septembre 2001 à 314 trois ans plus tard, soit 38 enfants supplémentaires à accueillir.

Evolution du rythme annuel des naissances et décès



* nombre estimé à partir des données communiquées par la mairie.

La croissance des effectifs scolaires a d'ailleurs nécessité l'ouverture d'une douzième classe en maternelle à la rentrée scolaire de septembre 2004 (soit une moyenne de 26 enfants par classe maternelle).

Cela peut s'expliquer par la répercussion d'un nombre relativement élevé d'enfants nés à la fin des années 1990 ainsi que par l'installation récente sur la commune de nombreuses familles avec enfants en bas âge qui pourraient être à l'origine de l'amélioration sensible de l'excédent migratoire.

DE NOUVEAUX APPORTS MIGRATOIRES

L'amenuisement des apports migratoires a été la cause du ralentissement de la croissance démographique observé entre 1968 et 1999.

Entre 1990 et 1999, le solde migratoire apparent a même atteint l'équilibre, le nombre des arrivées ne dépassant celui des départs que de 3 unités.

En effet, durant cette période, le solde migratoire s'est avéré déficitaire pour les tranches d'âge 20-29 ans, étudiants et jeunes à la recherche d'un premier emploi (déficit d'un peu moins de 500 jeunes adultes), et 45-64 ans (déficit d'une centaine de personnes), alors qu'il restait excédentaire chez les adultes âgés de 30 à 44 ans (excédent de 270 personnes, dont les deux tiers pour la seule tranche d'âge 35-39 ans) accompagnés de leurs enfants de moins de 15 ans (excédent de l'ordre de 280 jeunes) ainsi que d'une cinquantaine de personnes âgées (65 ans et plus), en raison sans doute de la présence d'une maison de retraite sur la commune.

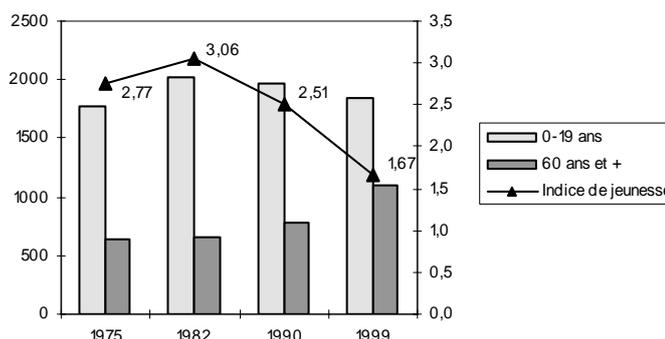
Depuis 1999, le solde migratoire s'améliore à nouveau avec un excédent supérieur à 500 habitants en l'espace de 5 ans.

Lié principalement à l'installation de ménages avec enfants en bas âge, ce flux migratoire explique sans doute la croissance des effectifs scolaires.

UNE POPULATION ENCORE JEUNE MAIS VIEILLISSANTE

L'indice de jeunesse (I.J.) mesure le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus.

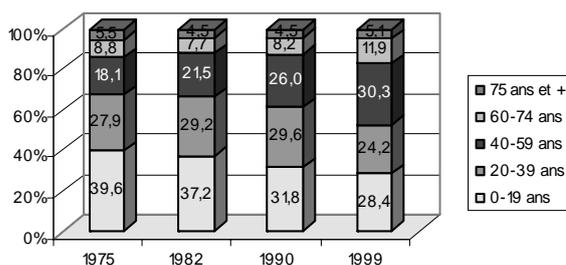
Evolution de l'indice de jeunesse



Cet indicateur est orienté à la baisse depuis 1982, son déclin rapide traduisant un vieillissement marqué de la population montoise.

Cependant, cette dernière conserve l'indice de jeunesse le plus élevé de l'ensemble des communes de la CCVI, l'indice moyen de l'ensemble des communes de la CCVI étant de 1.42 (contre 1.06 au niveau départemental).

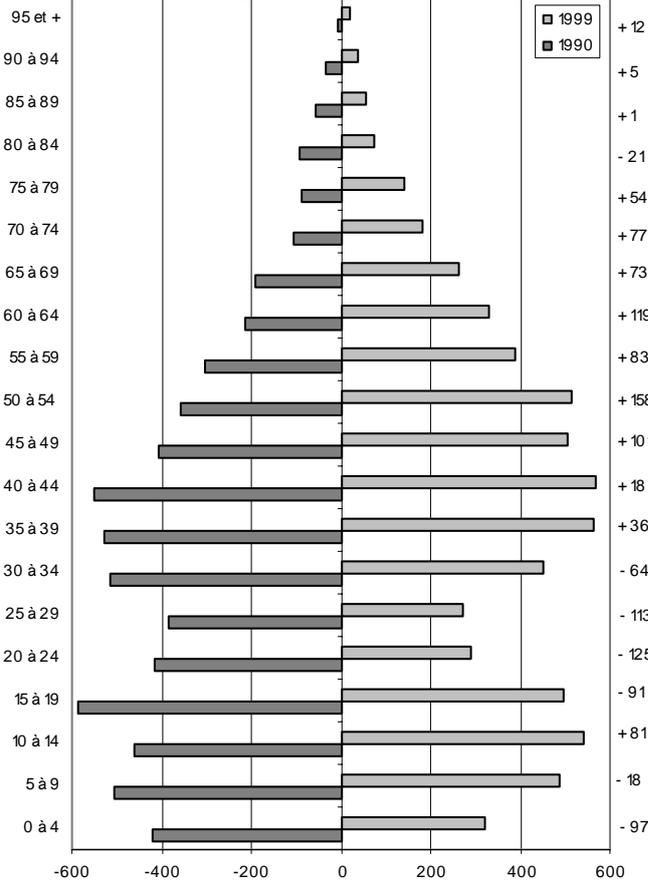
Evolution de la structure par âge de la population montoise



Le vieillissement relatif de la population montoise est lié principalement à la baisse de la part des moins de 20 ans (en recul de 11.2 points entre 1975 et 1999) au profit de la tranche d'âge 40-59 ans (en progression de 12.2 points durant la même période).

La part des 60 ans et plus progresse légèrement (+ 2.7 points entre 1975 et 1982), en raison de l'augmentation de la représentation des 60-74 ans.

Evolution de la population montoise
par tranche d'âge quinquennal entre 1990 et 1999



Les catégories d'âge constituées des enfants les plus jeunes, des adolescents, des étudiants ou des jeunes en recherche d'un premier emploi et dans une moindre mesure des jeunes couples s'amenuisent. Entre 1990 et 1999, la ville de Monts a perdu 400 habitants âgés de 0 à 4 ans ou de 15 à 34 ans, en raison principalement du déficit migratoire des 20-29 ans.

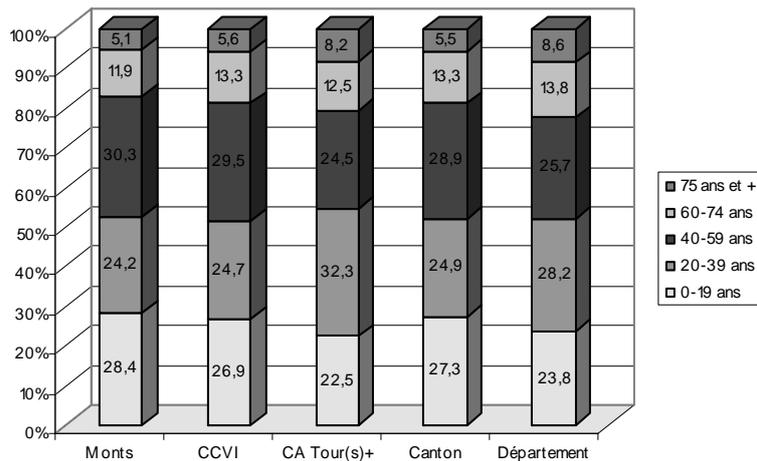
En contrepartie, l'accroissement des tranches plus âgées est fort avec une augmentation de 665 personnes âgées de 45 à 79 ans, soit une hausse de 40% entre 1990 et 1999. Cette évolution est liée principalement au glissement naturel, le vieillissement de la population en place étant particulièrement marqué dans la tranche d'âge 45 à 54 ans.

La commune dispose d'une maison de retraite médicalisée, « La Vasselière », dont la capacité n'a pas évolué depuis plusieurs années (80 places), ce qui permet de conclure que cet équipement n'a pas eu d'incidence sur l'évolution récente de la structure par âge de la population.

UN POTENTIEL DE DÉCOHABITATION ENCORE IMPORTANT

Du fait d'un renouvellement lié aux différentes vagues d'arrivées de nouveaux ménages, la population montoise, à l'image de l'ensemble des communes de la CCVI, reste, en 1999, plus jeune que celle de l'ensemble du département, la part des moins de 20 ans y étant de 4.6 points supérieure.

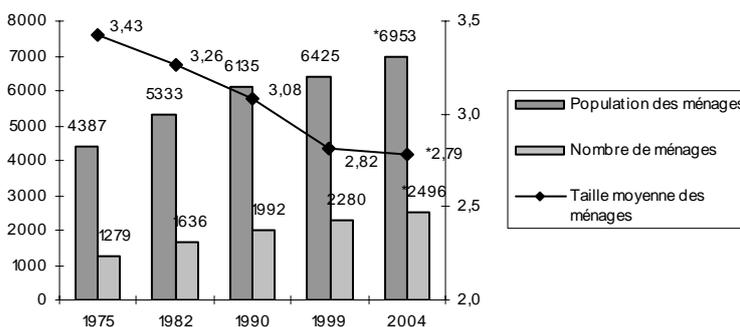
Comparaison de la structure par âge de la population en 1999



Présentant toujours un profil relativement jeune, la ville de Monts conserve un potentiel de décohabitation important, à l'image des nombreux jeunes ayant déjà quitté le logis familial pour s'installer dans des villes centres plus attractives ou mieux dotées en logements adaptés au début du parcours résidentiel.

UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES EN BAISSE

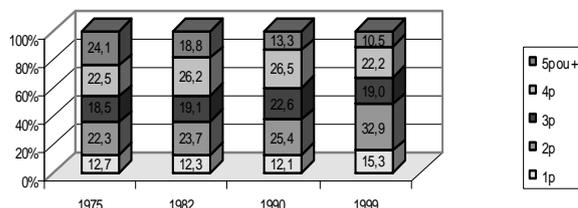
Evolution de la taille moyenne des ménages



A l'image de bon nombre de communes péri-urbaines proches de Tours qui accueillent principalement des familles avec enfants accédant à la propriété, Monts conserve une taille moyenne des ménages sensiblement supérieure aux moyennes départementale et nationale (respectivement 2.33 et 2.40 en 1999). Celle-ci reste également supérieure à celle de l'ensemble des communes de la CCVI (2.71 en 1999 et 2.65 en 2002 selon l'estimation GTC).

En baisse particulièrement rapide entre 1975 et 1999, en raison du départ de nombreux jeunes adultes, le taux d'occupation se stabilise quelque peu depuis ces dernières années du fait de l'installation de nouveaux ménages dans les nombreuses constructions neuves achevées récemment.

Evolution de la répartition des ménages selon le nombre de personnes à charge



En 1999, le niveau élevé de la taille moyenne des ménages était lié à la présence encore importante de familles avec enfant(s), les ménages de 3 personnes ou plus représentant encore 51.8% de l'ensemble des ménages.

Cependant, malgré les apports de familles en accession, la part des petits ménages formés d'une ou deux personnes progressait très rapidement, gagnant 10.7 points entre 1990 et 1999 :

- ◆ 245 couples supplémentaires (ménages de 2 personnes), soit une hausse de 48.4%,
- ◆ 107 personnes seules en plus, soit une augmentation de 44.2%.

Cette évolution de la structure des ménages liée à la décohabitation, aux séparations ainsi qu'au vieillissement de la population s'est traduite par une perte de 64 ménages formés de 3 personnes ou plus entre 1990 et 1999 alors que dans le même temps le nombre total de ménages progressait de 288.

Cela s'accompagne vraisemblablement d'une sous-occupation de nombreux logements dans la mesure où l'offre reste orientée vers des résidences de grande taille.

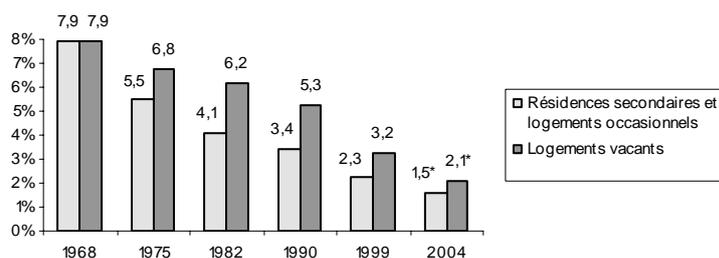
II-2. LE PARC DE LOGEMENTS

UNE FORTE TENSION SUR LE MARCHÉ DU LOGEMENT

Parallèlement au développement de la population, le nombre de logements augmente rapidement, au rythme annuel moyen de + 2.26 % par an entre 1968 et 1999, si bien qu'il a doublé en une trentaine d'années, passant de 1 208 unités à 2 414.

La croissance du parc de logements s'est néanmoins ralentie depuis 1990, le nombre de logements passant de 2 184 unités en 1990 à 2 591 en 2004 (nombre estimé à partir des données collectées lors du recensement de la population réalisé début 2004), soit un gain de 407 logements en 14 ans.

Evolution des taux de résidences secondaires et de logements vacants



* nombre estimé à partir des données collectées lors du recensement de la population réalisé début 2004.

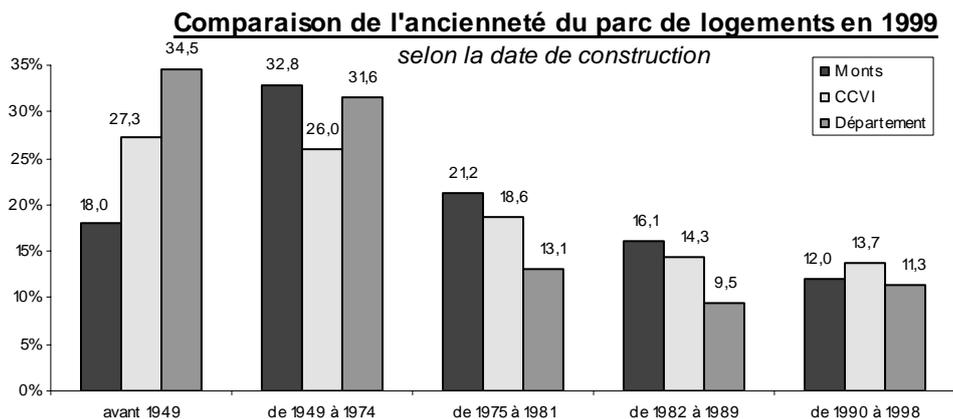
Le parc de résidences principales progressant plus vite que l'ensemble des logements (+ 2.64 % par an entre 1968 et 1999), il s'en suit une diminution du nombre de logements non occupés en permanence. Au recensement de 2004, la commune de Monts ne comptait plus que 40 résidences secondaires ou logements occasionnels et 55 logements vacants.

En 1999, les taux de résidences secondaires ou logements occasionnels et de logements vacants montois étaient les plus faibles de l'ensemble des communes de la CCVI (moyennes respectives de 4.1% et 3.9 %). Ceux-ci ayant encore baissé depuis, ils atteignent dorénavant des niveaux particulièrement faibles, ce qui témoigne de la forte tension existant sur le marché du logement.

La vacance a atteint un niveau critique, insuffisant pour permettre une bonne fluidité et éviter une augmentation des prix du marché.

UN PARC DE LOGEMENTS RELATIVEMENT RÉCENT

La commune de Monts connaissant une dynamique positive depuis une quarantaine d'années seulement, il est logique que son parc de logements soit relativement récent, dans la mesure où l'on considère comme anciens uniquement les logements construits avant 1949.



La part des logements montois anciens (18.0%) apparaît sensiblement inférieure à celle de l'ensemble des communes de la CCVI ou du département ; elle est aussi la plus faible de toutes les communes de la CCVI.

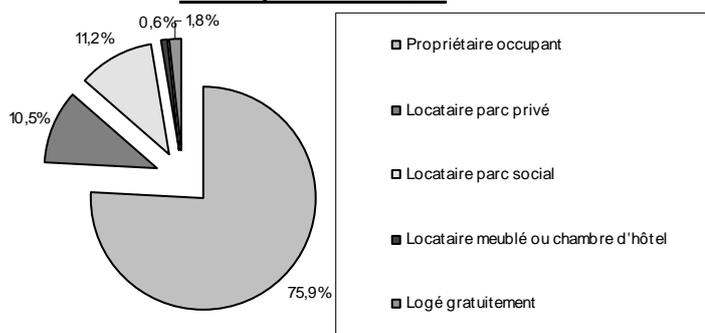
Par conséquent, la part des résidences principales ne disposant pas de l'ensemble des éléments de confort au sens de l'INSEE est faible : 18.5% en 1999, contre 22.2% en moyenne au niveau de la CCVI (mais 15.6% sur l'ensemble du département en raison d'un niveau particulièrement faible au niveau de l'agglomération tourangelle).

Le chauffage central est l'élément de confort qui fait généralement défaut.

La qualité globalement satisfaisante du parc de logements explique sans doute le nombre limité de réhabilitations aidées : 3 logements grâce à la Prime à l'Amélioration de l'Habitat (PAH) à destination des propriétaires occupants entre 1995 et 1999, 8 logements grâce à l'aide de l'ANAH entre 1997 et 2001 à destination des propriétaires bailleurs améliorant des logements destinés à la location.

**DES LOGEMENTS
OCCUPÉS LE PLUS
SOUVENT PAR LEUR
PROPRIÉTAIRE**

**Résidences principales montoises selon le statut
d'occupation en 1999**



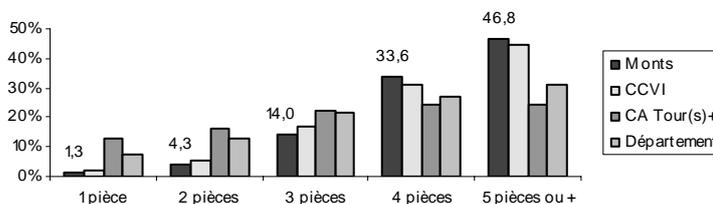
En 1999, un peu plus de trois ménages montois sur quatre étaient propriétaires du logement qu'ils occupaient (75.9%), proportion en progression de 2 points par rapport à 1990.

Le parc de résidences principales montois est donc orienté vers l'accession à la propriété. L'offre locative reste par conséquent peu développée (509 logements locatifs en 1999 contre 473 en 1990) en dépit d'un effort réalisé entre 1990 et 1999 dans le parc locatif public avec 84 logements supplémentaires.

Ainsi la faiblesse de l'offre locative limite les possibilités d'installation des décohabitants qui doivent se tourner vers Tours et sa première couronne pour trouver un logement locatif.

DES LOGEMENTS LE PLUS SOUVENT DE GRANDE TAILLE

Comparaison de la répartition par taille des résidences principales en 1999



En 1999, le parc de résidences principales montois était dominé par les logements de grande taille (T5 ou plus) qui représentaient 46.8% des résidences principales, la part des T4, T5 ou plus dépassant même la barre des 80% (80.4%).

Par conséquent, la place laissée aux résidences principales de petite et moyenne tailles (T1 à T3) est infime (19.6%) comparée aux moyennes de la CCVI (24.3%) ou du département (42.1%). C'est d'ailleurs à Monts qu'elle est la plus faible de l'ensemble des communes de la CCVI.

Entre 1990 et 1999, le nombre de résidences principales de grande taille a progressé de 221 unités quand dans le même temps celui des T1 à T3 n'augmentait que de 43 unités.

Le déficit en logements de petite taille ou de type 3 explique sans doute les difficultés de la commune à retenir les jeunes adultes désireux de fonder une famille.

UN PARC LOCATIF SOCIAL PEU REPRÉSENTÉ

Au 1^{er} janvier 2002, selon une enquête sur le parc locatif social réalisée par la DRE Centre, le parc HLM montois totalisait 244 logements, soit à peine 10% du parc des résidences principales (9.8% du parc des résidences principales de 2004 mais 10.7% si on rapporte ce nombre au parc de 1999).

Avec 22 logements supplémentaires entre 1999 et 2002, la commune de Monts a augmenté son offre de 9.9% en 3 ans, sans conséquence sur la vacance qui est restée quasi nulle (entre 0 et 0.5%).

Relativement ancien, 62% des logements ayant été construits avant 1982, le parc locatif social est constitué principalement par des logements collectifs : 183 logements, soit les trois quarts du parc montois.

L'ancienneté du parc social procure à la commune de Monts une offre à bon marché.

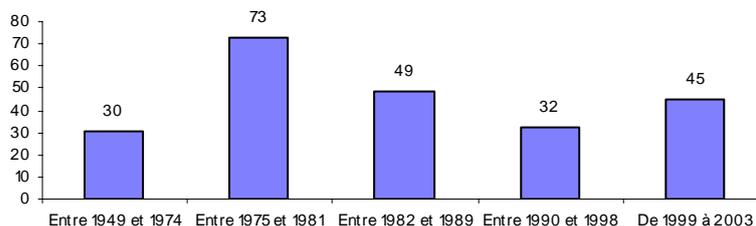
Le diagnostic PLH réalisé par GTC en septembre 2003 à l'échelle du territoire de la CCVI fait état d'une demande en logement locatif social importante, émanant principalement de jeunes en début de parcours résidentiel (personnes seules ou en couples) et originaires de la CCVI ou d'une commune proche.

Sur une période d'un an (du 01/06/2002 au 31/05/2003), 12 logements ont pu être attribués sur la commune, ce qui a permis de satisfaire 13.0% des demandes.

UNE RELANCE DE LA PRODUCTION NEUVE

L'indice de construction mesure le nombre de logements construits par an pour 1 000 habitants.

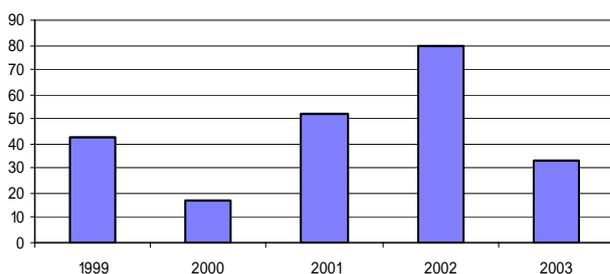
Evolution du rythme annuel de construction moyen
logements achevés de 1949 à 1998 -
logements autorisés depuis



Avec un indice de construction de 5.0 entre 1990 et 1999, Monts est la commune de la CCVI après Esvres où l'indice était le plus faible (la moyenne de la CCVI était de 6.2), alors qu'elle arrivait en deuxième position au nombre de logements produits avec 289 logements terminés.

Le ralentissement de la production neuve date en fait de la fin des années 1980. Ce n'est qu'à partir de 1997 que l'on constate une nouvelle relance, profitant de la baisse des taux d'intérêt des prêts et du succès des prêts à taux zéro.

Evolution de la construction neuve depuis
1999 (logements autorisés)



La récente accélération de la construction neuve est presque uniquement liée à la production de logements individuels purs au sein des lotissements de la Martellière ou de Bois-Cantin.

DES BESOINS EN LOGEMENTS NON DÉMOGRAPHIQUES IMPORTANTS

La production neuve contribue à l'accroissement de la population dans la mesure où les besoins dits non démographiques ou « point-mort », niveau de référence théorique de la construction qui correspond à la stabilité de la population, sont couverts.

Le « point-mort » est la somme des besoins liés au remplacement des logements détruits ou désaffectés (renouvellement), de la variation du stock de résidences secondaires et de logements vacants et des besoins liés à la diminution de la taille moyenne des ménages (dessalement).

Utilisation de la construction neuve <i>en nombre de logements par an</i>	1982-1990	1990-1999	1999-2004
1. Renouvellement : remplacement des logements détruits ou désaffectés	5	7	10
2. Variation des résidences secondaires et logements vacants	0	- 6	- 8
3. Desserrement : diminution de la taille moyenne des ménages	12	21	16
4. POINT MORT (1+2+3)	17	22	18
5. EFFET DEMOGRAPHIQUE	31	10	27
6. CONSTRUCTION DE LOGEMENTS	49	32	45

Depuis une vingtaine d'années, la commune de Monts a besoin de construire une vingtaine de logements par an pour assurer la stabilité de sa population, du fait principalement des besoins liés au desserrement.

Ainsi, entre 1990 et 1999, les besoins en desserrement ont absorbé les deux tiers de la production de logements neufs, la diminution du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, récupérés comme résidences principales, ne faisant que compenser les besoins liés au renouvellement du parc.

Depuis 1999, les besoins liés au desserrement ont diminué, si bien que le « point-mort » a lui aussi reculé.

Dans le même temps le rythme de la construction neuve ayant augmenté, l'effet démographique progresse à nouveau.

II - 3 . LES ÉQUIPEMENTS

UNE ADAPTATION DU NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS À LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Compte tenu de la très forte croissance démographique que la commune a enregistré en 40 ans (la population passant de 2000 habitants à 7000 habitants environ), l'adaptation du niveau des équipements publics s'est faite progressivement, avec une accélération ces toutes dernières années :

- ◆ construction d'un nouveau gymnase aux Hautes-Varennes,
- ◆ extension et rénovation du collège,
- ◆ augmentation de la capacité de l'accueil périscolaire à J. Daumain (réaménagement d'une grange),
- ◆ déplacement et augmentation de la capacité de la station d'épuration.

Cette accélération va se confirmer à très court terme avec deux projets d'envergure portés par l'intercommunalité qui concernent la commune :

- ◆ la création d'un Pôle Petite Enfance aux Granges,
- ◆ la construction d'une piscine couverte à Servolet (la commune ne disposant plus de piscine depuis la fermeture de celle du Ripault).

Toujours pour faire face à son évolution démographique, la commune a par ailleurs en projet l'extension du cimetière des Griffonnes.

LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PÉRISCOLAIRES

La commune dispose de 2 groupes scolaires : un dans le vieux-bourg (école maternelle et école primaire J. Daumain) et un au niveau de la Rauderie / Beaumer (école maternelle Beaumer, école primaire P. et M. Curie).

L'école maternelle Daumain accueillait à la rentrée scolaire 2005/2006 126 élèves répartis dans 5 classes. L'école primaire accueillait quant à elle 203 élèves dans 8 classes.

L'occupation actuelle est en moyenne de 25 élèves par classe, cependant les possibilités d'évolution de ce groupe scolaire sont restreintes dans la mesure où il s'inscrit dans un tissu urbain ancien densément bâti.

Une situation certainement problématique à moyen terme compte tenu de la réalisation prochaine de la Z.A.C. des Hautes-Varennes dont les enfants dépendront du groupe, scolaire Daumain.

L'école maternelle Beaumer accueillait quant à elle 172 élèves à la rentrée scolaire 2005/2006, répartis en 7 classes, et l'école primaire P. et M. Curie 303 élèves répartis en 12 classes. Là encore le nombre moyen d'enfants par classe est de 25 environ.

Chacun des deux groupes scolaires dispose d'un accueil périscolaire à partir de 7h30 le matin et jusqu'à 18h15 le soir afin de répondre aux besoins d'une population active travaillant principalement sur l'agglomération tourangelle. L'accueil périscolaire de J. Daumain devenu trop exigu au regard de la croissance des effectifs fait actuellement l'objet de travaux d'extension.

Les deux groupes scolaires disposent chacun d'une cantine approvisionnée par une cuisine centrale.

Le pôle d'équipements de la Rauderie / Beaumer est complété par la présence du C.L.S.H., de la halte-garderie « La Maison de l'Eveil » et d'un Relais Assistantes Maternelles.

A très court terme, avec l'ouverture du Pôle Petite Enfance des Granges, le Relais Assistantes Maternelles sera déplacé sur ce nouveau site. En revanche, La Maison de l'Eveil continuera de fonctionner, l'ouverture du Pôle Petite Enfance visant à augmenter la capacité d'accueil.

La commune accueille sur son territoire un collège, le collège du Val de l'Indre, qui comptait 547 élèves à la rentrée 2005/2006 provenant essentiellement de la commune de Monts et de celle d'Artannes.

Les effectifs du collège connaissent un très léger fléchissement après être montés jusqu'à 574 élèves pour la rentrée 2003-2004.

L'actualité du collège est surtout marquée par les importants travaux d'extension et de rénovation qui ont été engagés par le Conseil Général, afin d'adapter cet équipement aux besoins d'aujourd'hui.

LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS ET SOCIO- CULTURELS

Au niveau des équipements sportifs, la commune dispose d'un pôle aux Griffones (terrains de football, terrains de tennis, mini-golf) et de deux gymnases (gymnase du Bois Foucher à côté du collège et gymnase des Hautes-Varennes).

Ces équipements permettent la pratique de nombreux sports sur la commune (football, tennis, judo, escrime, jujitsu, aikido, gymnastique, tennis de table, escalade, pétanque ...).

Le cadre naturel offert par la commune est aussi l'occasion de pratiquer des loisirs telles que la randonnée (2 circuits de 8 et 16 km) et la pêche dans l'Indre.

Les équipements socio-culturels sont représentés par :

- ◆ l'Espace socio-culturel Jean Cocteau qui permet l'accueil de nombreuses manifestations (théâtre, concerts, variétés, salon des jeunes inventeurs ...),
- ◆ la médiathèque dont la capacité commence à être trop limitée au regard de sa fréquentation,
- ◆ le Centre d'Animation des Jeunes dont la localisation au carrefour entre la RD17 et la rue de la Vasselière n'est pas optimale, notamment avec le projet de réaménagement de tout cet espace pour accueillir notamment la future piscine intercommunale.

LES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Située au cœur de la Vallée de l'Indre, la commune de MONTS a une vocation touristique avec à la fois des possibilités d'hébergement (un camping municipal de 30 emplacements, 4 gîtes et 2 chambres d'hôtes) et quelques activités possibles sur place (randonnée, pêche, visite du Château de Candé ...).

LE DIAGNOSTIC

CHAPITRE III

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

III.1 - LA POPULATION ACTIVE

III.2 - LES ACTIVITÉS ARTISANALES
ET INDUSTRIELLES

III.3 - LES COMMERCES ET SERVICES

III.4 - L'AGRICULTURE

III-1. LA POPULATION ACTIVE

UN TAUX D'EMPLOI MOYEN

En mars 1999, étaient recensés 2 822 actifs occupés résidant dans la commune pour 2 086 emplois, soit un taux d'emploi de 0,74. Comparée à la population active occupée, l'offre d'emplois ne couvre donc pas l'ensemble des besoins des habitants.

Cette configuration n'est pas propre à la commune de Monts, toutes les communes de la C.C.V.I. se trouvant dans le même schéma (le taux d'emploi à l'échelle de la C.C.V.I. étant de 0,64). Or il faut néanmoins souligner que Monts fait partie avec Esvres (0,87) et Montbazou (0,81) des trois communes de la C.C.V.I. ayant le plus fort taux d'emploi, mais qui reste cependant inférieur à 1.

DES MIGRATIONS ALTERNANTES IMPORTANTES

Le nombre d'actifs stables, c'est-à-dire ayant leur emploi dans la commune n'est que de 707, soit 25.1% des actifs occupés ; 2 115 actifs travaillent donc en dehors de la commune, alors que 1 379 actifs non résidants viennent y travailler. Les migrations alternantes domicile-travail sont donc importantes.

Près des 3/4 des sorties s'opèrent en direction des 5 principaux pôles d'emploi de l'agglomération tourangelle : Tours (682 actifs), Joué-lès-Tours (434), Chambray-lès-Tours (259), St-Pierre-des-Corps (102) et St-Avertin (87).

Arrivent ensuite 3 communes de la CCVI : Montbazou (65), Veigné (51) et Esvres (41).

A l'inverse, moins de 40% des entrées proviennent des 5 communes de l'agglomération précédemment citées : Tours (214 actifs), Joué-lès-Tours (182), St-Avertin (69), Chambray-lès-Tours (65), St-Pierre-des-Corps (12).

De nombreux emplois sont en effet occupés par des actifs résidant dans des communes environnantes situées dans la partie sud de l'agglomération tourangelle : Veigné (84 actifs), Montbazou (80), Artannes (68), Ballan-Miré (43), Sorigny (37), Thilouze (34), St-Branches (31), Esvres (30), Saché (28), Pont-de-Ruan (21), etc.

Au final, la balance des entrées-sorties est fortement déficitaire avec les communes de l'agglomération tourangelle : Tours (- 468), Joué-lès-Tours (- 252), Chambray-lès-Tours (-194), St-Pierre-des-Corps (- 90), St-Avertin (- 18), La Riche (- 14), et relativement excédentaire avec les communes environnantes situées au sud de l'agglomération : Artannes (+ 53), Thilouze (+ 34), Veigné (+ 33), St-Branchs (+ 30), Sorigny (+ 28), Saché (+ 22), Ballan-Miré (+ 18), Pont-de-Ruan (+ 18), Montbazou (+ 15), etc.

Ces déplacements, essentiellement selon un axe nord/sud, se font quasi exclusivement en voiture particulière ce qui pose des problèmes d'engorgement sur certaines voies communales, et ce d'autant plus que l'aire d'attraction de l'agglomération tourangelle vers le sud (communes du Plateau de Sainte-Maure) s'étend de plus en plus.

Cependant, dans les années à venir des évolutions significatives dans les habitudes de trajet sont à prévoir avec les importants travaux routiers prévus dans toute cette frange sud de l'agglomération (poursuite de l'A85 et sa connexion à l'A10, barreau A10 / RN 143), en plus de l'ouverture très récente d'un échangeur sur l'A10 à Sorigny et du barreau A10 / RD 910 dont on n'apprécie pas encore les impacts.

La présence de la gare SNCF constitue cependant une alternative intéressante d'ores et déjà assez utilisée. On compte ainsi près d'une centaine de véhicules stationnés aux abords de la gare quotidiennement et la SNCF a le projet d'augmenter son offre en stationnement. Il est vrai que les relations sont assez fréquentes aux heures de pointe (4 relations le matin pour aller sur Tours, 4 relations le soir pour en revenir, plus un service le midi).

UN FAIBLE TAUX DE CHÔMAGE

Le chômage, bien qu'en augmentation, ne concernait en mars 1999 que 9.3% de la population active montoise (contre 12.6% au plan départemental et 12.9% en France métropolitaine), soit 288 chômeurs.

Comme les autres communes de la C.C.V.I. (taux de chômage moyen de 8.8% en 1999), en privilégiant l'accession à la propriété, la commune de Monts attire principalement des couples dont les deux membres travaillent afin de pouvoir financer leur acquisition immobilière.

III-2. LES ACTIVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES

UNE VOCATION ÉCONOMIQUE DE MOINS EN MOINS PRÉPONDÉRANTE

Pendant de nombreuses années, la commune de Monts a vécu sur la rente de situation que lui avait procurée l'installation au Ripault du CEA et des laboratoires R. BELLON (le dictionnaire des communes de Touraine qui commence à dater totalisait un peu plus de 1 400 emplois dans ces deux entreprises).

Jusqu'à un passé relativement récent, le tissu économique local (en terme d'emploi) était donc fragile car tributaire de ces deux groupes, l'absence de zones d'accueil pour les activités industrielles, artisanales et commerciales n'ayant pas permis à la commune de diversifier son tissu économique.

Depuis une vingtaine d'années, la commune de Monts a entrepris un rattrapage, deux des neuf zones d'activités d'intérêt communautaire (relevant de la compétence de la CCVI) étant dorénavant situées sur son territoire. Il s'agit de la zone industrielle et de services de la Bouchardière et de la zone artisanale et commerciale de proximité de la Pinsonnière.

Cependant ces deux zones ont un potentiel de développement limité au regard :

- des projets communautaires concernant les zones d'activités d'ISOPARC (250 ha à terme principalement sur Sorigny) et de Saint-Malo (100 ha à terme sur Esvres) ;
- du développement de la zone d'activités de la Liodière à Joué-les-Tours (au nord de Malicorne) ;
- Du développement de la zone d'activités de Ballan / Druye en lien avec l'échangeur de l'A85.

En octobre 2002, la zone de la Bouchardière (15 ha aménagés, 6.5 ha disponibles en cours d'aménagement), située au long de la D86 en direction de Joué-lès-Tours, accueillait 7 entreprises dans les domaines de l'agroalimentaire, du décolletage (aujourd'hui disparue), de la mécanique, de la sérigraphie et de l'entretien des locaux, pour un total de 100 emplois.

A cette même date, la zone de la Pinsonnière (8 ha aménagés, 8 100 m² disponibles), située à proximité de la gare SNCF et de grandes structures industrielles (laboratoires pharmaceutiques Astrazeneca et Biophelia représentant au total environ 225 emplois et le Commissariat à l'Energie Atomique), accueillait 9 entreprises essentiellement à caractère artisanal des secteurs du BTP et de l'automobile, pour un total de 65 emplois.

En dehors de ces sites, on compte une quarantaine d'entreprises artisanales disséminées au sein de l'agglomération, dont une trentaine d'artisans du bâtiment (électricité, maçonnerie, plomberie, peinture ...).

UN ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE EN MUTATION

Sur les communes de Monts et Sorigny, le Syndicat Mixte Sud Indre Développement vient de créer ISOPARC, un parc d'activités directement desservi par un échangeur sur l'autoroute A10 et un barreau de liaison avec la **RD 910** qui offre un potentiel de 254 ha.

La première tranche aménagée (153 ha exclusivement sur la commune de Sorigny) comprend 91 ha cessibles, en lots de grande taille pour les activités industrielles, artisanales, de services et de bureaux, pour les activités commerciales, les entrepôts et les équipements collectifs, ou plus petite pour des activités de bureaux et de services, des activités hôtelières et de restauration et des équipements collectifs.

L'une des dernières tranches concernera cependant directement la commune de Monts à la frange Est de son territoire.

III-3. LES COMMERCES ET SERVICES

UNE OFFRE SATISFAISANTE

Distante d'une quinzaine de kilomètres de la ville de Tours et plus proche encore des zones commerciales à sa périphérie sud, Monts est directement sous l'influence de l'agglomération tourangelle pour les achats dits « anomaux » (habillement, gros électroménager ...).

Cependant, et bien que n'exerçant pas les fonctions administratives de chef-lieu de canton, la commune dispose d'un niveau d'équipement correspondant globalement aux attentes d'une population de 7000 habitants.

On compte ainsi sur la commune (sources communales) :

- 2 supermarchés (enseignes ATAC et SUPER U),
- 4 commerces de bouche,
- 9 hôtels-restaurants-cafés,
- 5 coiffeurs,
- 2 banques,
- 2 auto-écoles,
- 2 librairies-presse-tabac,
- 3 garages automobiles,
- environ 25 autres activités commerciales ou de services.

La commune dispose également d'un niveau d'équipements satisfaisant en matière de santé avec un pôle médical à la résidence Beaumer (regroupant 3 kinésithérapeutes, 5 médecins, 3 orthophonistes et 1 pédicure), 1 cabinet dentaire, 4 infirmiers, 1 laboratoire d'analyses médicales, 1 ambulancier et 2 pharmacies.

LA RD 17, AXE STRUCTURANT DE L'APPAREIL COMMERCIAL

La structure commerciale a sensiblement évolué au gré du développement urbain et de l'implantation des deux supermarchés.

On peut ainsi mettre en évidence aujourd'hui 3 pôles commerciaux majeurs sur l'agglomération :

- le pôle de la Rauderie, organisé autour de l'ATAC et d'un petit centre commercial, qui apparaît relativement dynamique du fait de sa localisation au long de la RD 17 à proximité immédiate de la gare et du collège, un dynamisme renforcé par l'organisation d'un marché le samedi matin qui draine nombre de communes alentours (Pont-de-Ruan, Artannes, Montbazou, Thilouze, Villeperdue, Sorigny ...)

- le site du SUPER U, à proximité d'équipements publics (mairie et centre socio-culturel) qui constitue un pôle commercial à lui tout seul avec un positionnement en retrait de la RD 17 lui conférant une lisibilité moins forte ;
- le vieux-bourg, dont l'attractivité commerciale s'étiole, mais qui est surtout marqué par le déplacement de son centre de gravité de la Place de l'Eglise vers la RD 17 afin de capter plus facilement la clientèle potentielle (accessibilité très délicate et confidentielle au secteur de la place de l'Eglise).

Les quelques autres commerces ou services non inclus dans ces 3 pôles s'inscrivent essentiellement de manière diffuse au long de la RD 17 (à hauteur du viaduc, à l'angle de la rue des Pavillons, à l'angle de la rue de la Résidence).

III-4. L'AGRICULTURE

UNE MUTATION AGRICOLE EFFECTIVE

La pression de l'urbanisation sur les plateaux conjuguée à une multiplication des peupleraies dans la vallée a peu à peu relégué l'activité agricole à un rang secondaire.

Il est vrai que la qualité globale des sols argilo-calcaires n'est pas très bonne dans la mesure où il s'agit de terres séchantes avec beaucoup de cailloux.

Ainsi, au recensement agricole réalisé en 2000, la commune de Monts ne comptait plus que 6 exploitations agricoles « professionnelles », contre 13 en 1988 (soit un recul de 53.8% en 12 ans), et la main-d'œuvre agricole ne représentait plus que l'équivalent de 14 emplois à temps complet (dont 7 chefs d'exploitation et coexploitants à temps complet).

La superficie agricole utilisée (SAU) communale s'élevait à 1 023 ha, soit 37.5% de la superficie communale.

En 2000, elle restait supérieure à la SAU des exploitations de 108 ha, ce qui signifie que des exploitations ayant leur siège hors commune valorisent des terres montoises.

La SAU des exploitations diminuant moins vite que le nombre d'exploitations (recul de 2.7% seulement par rapport à 1988, mais de 18.9% tout de même par rapport à 1979), la taille moyenne des exploitations « professionnelles » progressent sensiblement : 145 ha en 2000 contre 81 en 1988, soit une hausse de 79.0% en 12 ans.

Trois des six exploitations valorisent plus de 100 ha chacune, la taille moyenne de ces dernières s'élevant à 214 ha ; la taille moyenne des trois autres représentant tout de même 91 ha.

L'économie agricole locale semble s'être restructurée sous la forme de 6 exploitations viables, menées par des chefs d'exploitation et coexploitants relativement jeunes (5 de moins de 40 ans en 2000 et 4 âgés de 40 à moins de 55 ans). Cependant 60% des terres sont exploités en fermage.

Mis à part une exploitation (Viéville à Vauxibault), les sièges d'activité restants se situent relativement à l'écart des extensions urbaines.

Parmi ces six exploitations céréalières, trois se sont structurées en GAEC entre 1988 et 2000. Cette organisation se justifie pleinement par la présence d'élevages bovins dans 3 exploitations, production davantage contraignante que la céréaliculture.

Les 3 exploitations avec élevage sont : Beauchesne à la Tardivière (bovin lait et caprin), Marionneau à la Lionnière (bovin lait) et De Regt au Breuil (bovin lait), avec stabulation au long de la voie communale n°10 de Monts à Longue Plaine, au sud du chemin rural n°74 de la Laye à la Pichauderie.

Malgré une diminution rapide du nombre d'exploitations pratiquant l'élevage bovin (3 en 2000 contre 6 en 1988 et 1979), on observe une légère progression du cheptel (427 bovins dont 192 vaches laitières en 2000, contre respectivement 381 et 130 en 1988).

D'autres productions animales jadis pratiquées sur la commune ont aujourd'hui quasiment disparu (volailles et ovins), les hors-sol du Clos étant dorénavant inoccupés.



Stabulation au long de la VC n°10 de Monts à Longue Plaine.

LE DIAGNOSTIC

CHAPITRE IV

ANALYSE URBAINE

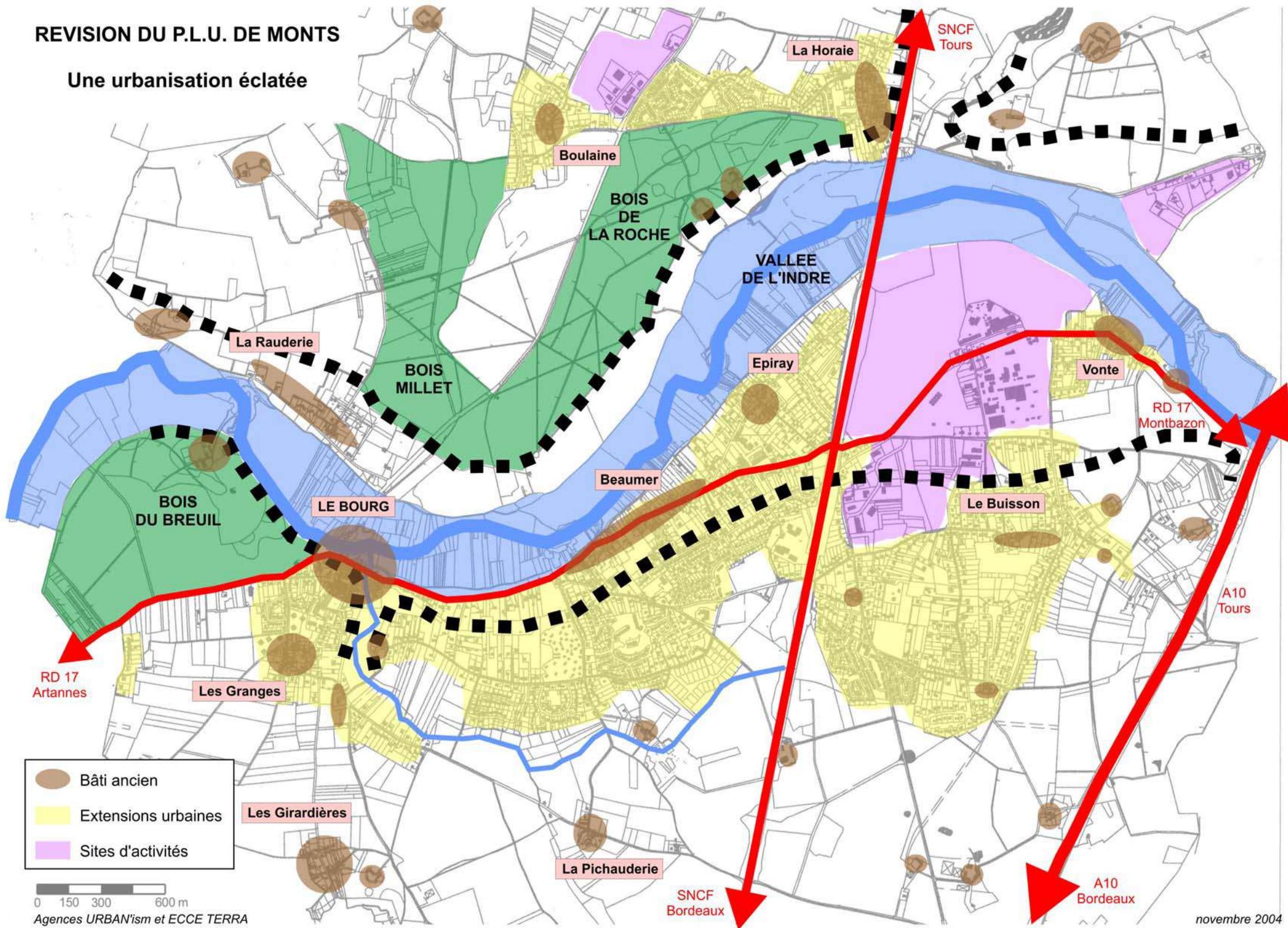
IV.1 - UNE AGGLOMÉRATION EN PHASE
DE RESTRUCTURATION

IV.2 - UNE AGGLOMÉRATION A LA RECHERCHE
DE SA CENTRALITÉ

IV.3 - UN RÉSEAU VIAIRE INADAPTÉ

REVISION DU P.L.U. DE MONTS

Une urbanisation éclatée



IV-1. UNE AGGLOMÉRATION EN PHASE DE RESTRUCTURATION

UNE URBANISATION ÉCLATÉE

Monts est longtemps resté un petit village perché sur le coteau dominant l'Indre avec un certain nombre de hameaux « satellites » (les Granges, les Girardières, Beaumer, Vontes, la Horaie ...) et des fermes isolées sur les plateaux.

Cette configuration a prévalu jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle et l'arrivée du C.E.A (1962). La population, qui avait passé les 2000 habitants au recensement de 1954, prend alors un essor considérable, ce qui se traduit sur le territoire communal par un développement urbain très rapide et surtout très consommateur d'espace.

Les coupures physiques (vallée de l'Indre et ses coteaux, vallon du ruisseau du Peu), naturelles (parcs des châteaux du Breuil et de la Roche, le Bois Millet) et le passage de grandes infrastructures de transport (voie ferrée, A10) qui compartimentent le territoire communal sont ainsi remises en cause.

Des extensions urbaines importantes s'effectuent en totale discordance avec les éléments de structuration du territoire :

- ◆ création du quartier de Malicorne au nord de l'Indre entre les hameaux anciens de Boulaine et la Horaie (à environ 2.5 km du centre-bourg),
- ◆ développement du secteur de Bois-Joli à l'est de la commune entre la voie ferrée et l'A10, en prolongement du pôle d'activités constitué par le site du C.E.A., la zone d'activités de la Pinsonnière et les implantations d'entreprises pharmaceutiques.

On assiste également de manière plus générale, au fil des décennies, à un étalement urbain important cherchant à relier les pôles anciens d'urbanisation qui étaient dispersés. Au final, on aboutit à une agglomération, en rive gauche de l'Indre, qui s'étire sur plus de 4 km, et qui progressivement a gagné le rebord de plateau.

**UNE PRISE DE
CONSCIENCE RÉCENTE
DE L'ABSENCE DE
COHÉSION URBAINE**

Au début des années 1990 la commune lance une importante étude de Projet Urbain qui se traduit par une prise de conscience partagée de l'absence de cohésion urbaine à l'échelle de l'agglomération montoise.

Cette étude, menée par l'Atelier d'urbanisme G.M.R. (Angers), aboutissait en effet à un constat sans équivoque :

6 300 habitants

Est-ce-une ville ?

Non.

MONTS, ne possède aucun de ces symboles urbains qui, concentrés dans un faible périmètre, contribuent à définir toute ville : une Mairie face à l'église, proche de l'école, dominant une vaste place publique bordée d'un bâti dense, à l'alignement, et abritant des commerces, des services, des logements.

MONTS, ce n'est pas non plus la ville éclatée constituée de quartiers autonomes vivants, ayant chacun leur propre histoire, leur propre nature.

MONTS, c'est l'éclatement urbain incohérent, somme d'opportunités ponctuelles sans lien entre elles.

MONTS, ce n'est pas une ville, c'est une zone urbaine qui a grandi trop vite, sans s'appuyer sur les atouts que sa situation géographique lui offrait naturellement.

Un projet urbain, qui servira de socle à la révision du P.O.S. de 1994, est alors élaboré pour tenter de remédier à cet état de fait.

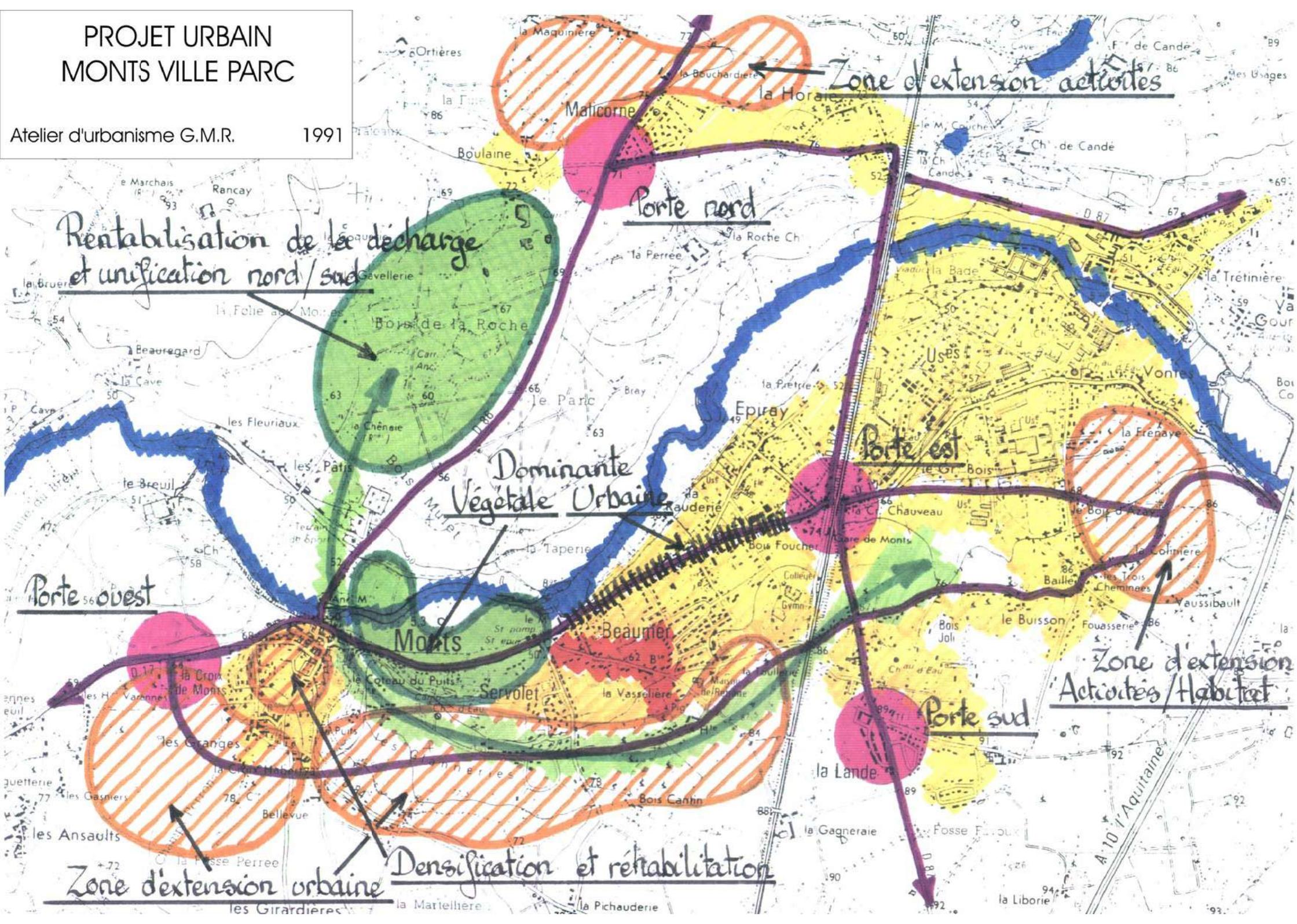
Ce projet urbain, qui s'appuie sur la définition du concept « Monts Ville Parc », s'organise autour des points suivants :

- ◆ *L'articulation des trois quartiers du Vieux-Bourg, de Beaumer et du Bois Joli à partir de deux axes structurants :*
 - ⇒ *l'un existant et qui devra être requalifié, la rue du Val de l'Indre,*
 - ⇒ *L'autre à créer et qui, à partir de certaines voies déjà existantes, constituera un boulevard urbain interne à l'agglomération, reliant les principaux équipements et services.*
- ◆ *La création d'un vaste parc public urbain s'étendant, à partir de Malicorne et Boulaïne, sur l'ensemble du site de l'actuelle décharge, et aboutissant au parc sportif des Grifonnes.*
*La jonction avec la zone urbaine sera assurée par la création d'un camping **** situé à l'Est du CD 86.*

PROJET URBAIN MONTS VILLE PARC

Atelier d'urbanisme G.M.R.

1991



Une passerelle piétons / deux roues enjambant l'Indre le reliera au jardin public aquatique qui sera réalisé au pied du Vieux-Bourg, sur « les fontaines de Monts ».

- ◆ *La transformation en promenade urbaine des prairies inondables du pâtis de Beaumer, allant du Vieux-Bourg au Moulin de Beaumer.*
- ◆ *La mise en scène de l'entrée du centre-ville par la création d'une vaste place publique au carrefour de Servollet.*
- ◆ *La réhabilitation et la densification du Vieux-Bourg par :*
 - ⇒ *la restructuration des places de la Bibliothèque et de l'Eglise,*
 - ⇒ *la transformation des bâtiments à réhabiliter en logements locatifs sociaux,*
 - ⇒ *la requalification des traversées du bourg par les CD 17 et 84, l'exploitation du site du Moulin,*
 - ⇒ *le lotissement des terrains compris entre les Granges et le Bibliothèque.*
- ◆ *L'implantation d'un vaste parc d'activité paysager, situé de part et d'autre du CD 86, à proximité de Boulaine et Malicorne.*
- ◆ *La localisation des zones d'extension urbaine au Sud de la Mairie, jusqu'au Bois Cantin, et à l'Ouest du Vieux-Bourg sur les Hautes-Varennes.*
- ◆ *La requalification complète de la rue du Val de l'Indre, du carrefour du Servollet jusqu'à Vontes.*

**UNE MISE EN ŒUVRE
PARTIELLE DU PROJET
URBAIN INITIAL**

Après 10 ans d'application du P.O.S. de 1994, il est possible de faire un bilan de la mise en œuvre de ce projet urbain.

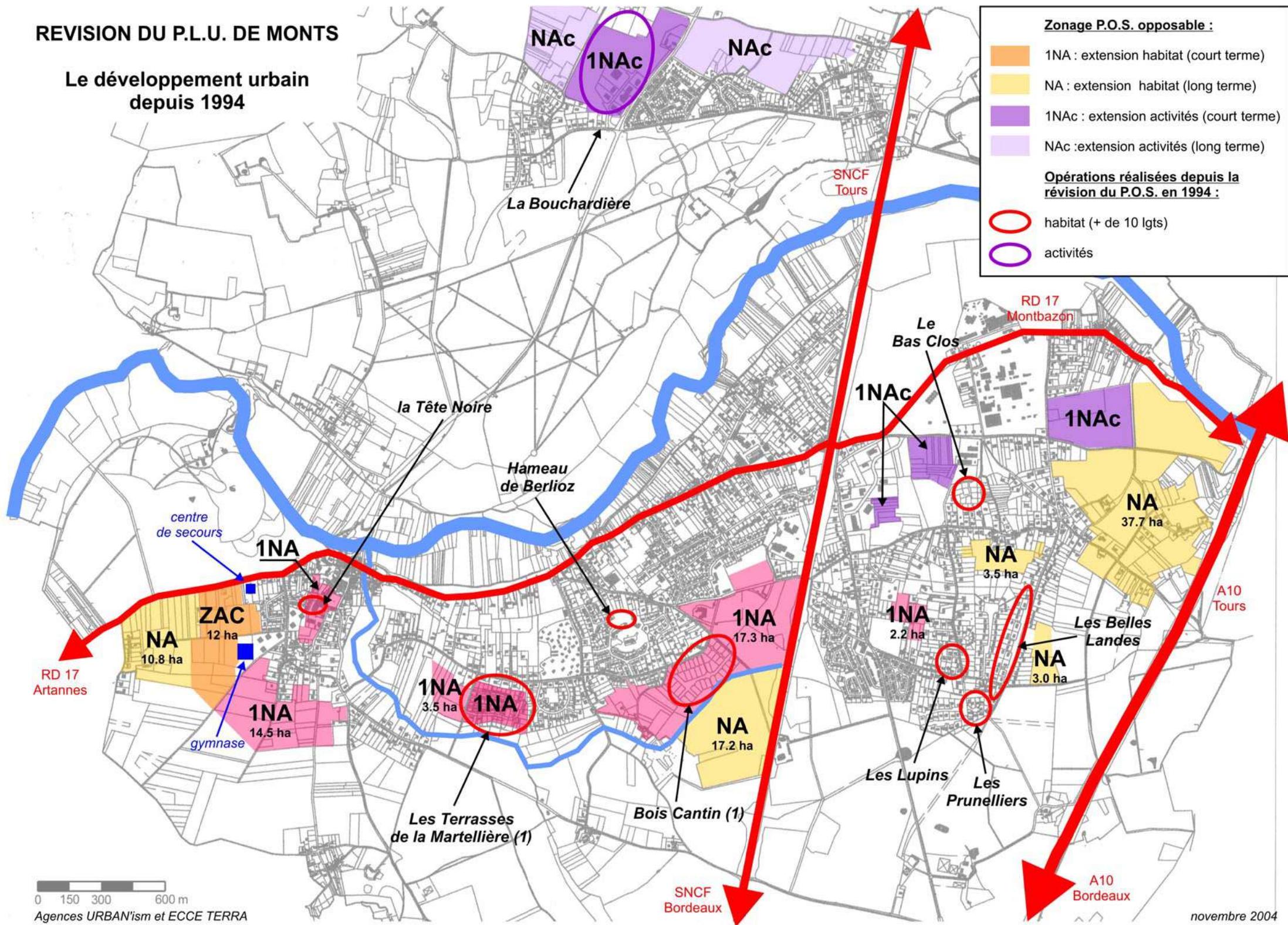
Si les thématiques liées à la prise en compte du concept de Monts Ville Parc sont développées au chapitre V, et si celles relatives aux déplacements et au thème de la centralité sont étudiées dans les sous-parties suivantes, on se concentrera dans un premier temps sur les projets de développement urbain.

Le projet initial était relativement ambitieux en terme d'évolution urbaine et s'appuyait pour ce faire sur des perspectives de développement démographique très soutenues nécessitant la construction d'une moyenne de 50 logements neufs par an.

Le P.O.S. prévoyait ainsi environ 50 ha en zone 1NA réservé au développement urbain à vocation d'habitat, une Z.A.C. de 13 ha aux Varennes, et un potentiel en réserve foncière à long terme (classement en zone NA) de plus de 75 ha.

REVISION DU P.L.U. DE MONTS

Le développement urbain depuis 1994



0 150 300 600 m

Agences URBAN'ism et ECCE TERRA

novembre 2004

Dix ans après on peut constater une faible consommation des extensions urbaines prévues. Le développement urbain à vocation d'habitat s'est en effet principalement effectué dans les zones UB en bouchant des « dents creuses » existantes (cf. carte ci-contre), seules quelques zones 1NA ont été urbanisées très récemment : opérations de la Tête Noire, les Terrasses de la Martellière (1) et Bois Cantin (1).

On peut expliquer cet état de fait par la relative atonie du marché de la construction jusqu'à la fin des années 1990, une atonie assez générale et qui touchait tout particulièrement les communes de la vallée de l'Indre.

La commune de Monts a de plus, comme la plupart des communes, rencontré le problème suivant : au-delà d'une certaine rétention foncière des propriétaires, le développement urbain envisagé nécessitait soit l'intervention d'opérateurs qui ne se bousculaient pas dans le secteur jusqu'à une époque récente, soit une intervention forte de la commune pour sortir des opérations sous maîtrise d'ouvrage communale. Mais dans ce dernier cas, la commune s'est heurtée au fait qu'elle ne disposait pas de réserves foncières suffisantes, un préalable essentiel à toute maîtrise de son développement. Or un portefeuille foncier ne peut se constituer du jour au lendemain (phénomène de rétention foncière), il s'agit en effet d'une politique à long terme à mener sur 10-15 ans, nécessitant de dégager des moyens financiers significatifs.

En terme de développement urbain à vocation d'activités, les orientations du projet urbain, qui prévoyait à l'échéance du P.O.S. l'extension de la zone d'activités de la Bouchardière, ont été mises en œuvre, l'extension du site sur la zone 1NAc venant d'être réalisée.

En revanche, en terme d'aménagement d'espaces de loisirs dans la vallée, les projets initiaux ont du être fortement revus à la baisse du fait de l'évolution de la politique de l'Etat en matière de risque d'inondation. Seuls des aménagements très légers (promenade avec jeux pour enfants et jardin public) ont pu être réalisés entre Beaumer et le centre-bourg.

Quelle centralité pour l'agglomération Montoise ?

un pôle de centralité "historique" :

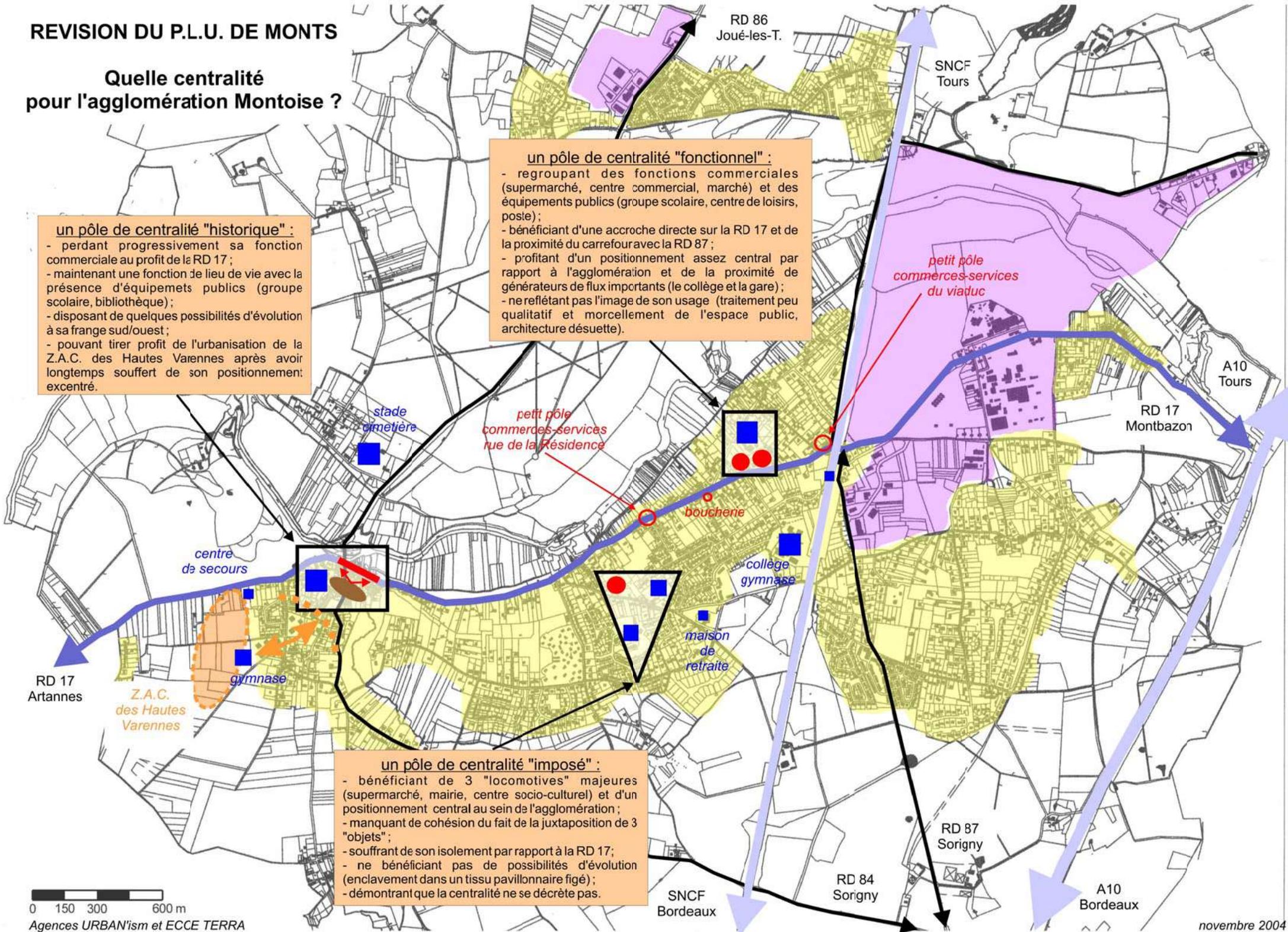
- perdant progressivement sa fonction commerciale au profit de la RD 17 ;
- maintenant une fonction de lieu de vie avec la présence d'équipements publics (groupe scolaire, bibliothèque) ;
- disposant de quelques possibilités d'évolution à sa frange sud/ouest ;
- pouvant tirer profit de l'urbanisation de la Z.A.C. des Hautes Varennes après longtemps souffert de son positionnement excentré.

un pôle de centralité "fonctionnel" :

- regroupant des fonctions commerciales (supermarché, centre commercial, marché) et des équipements publics (groupe scolaire, centre de loisirs, poste) ;
- bénéficiant d'une accroche directe sur la RD 17 et de la proximité du carrefour avec la RD 87 ;
- profitant d'un positionnement assez central par rapport à l'agglomération et de la proximité de générateurs de flux importants (le collège et la gare) ;
- ne reflétant pas l'image de son usage (traitement peu qualitatif et morcellement de l'espace public, architecture désuète).

un pôle de centralité "imposé" :

- bénéficiant de 3 "locomotives" majeures (supermarché, mairie, centre socio-culturel) et d'un positionnement central au sein de l'agglomération ;
- manquant de cohésion du fait de la juxtaposition de 3 "objets" ;
- souffrant de son isolement par rapport à la RD 17 ;
- ne bénéficiant pas de possibilités d'évolution (enclavement dans un tissu pavillonnaire figé) ;
- démontrant que la centralité ne se décrète pas.



IV-2. UNE AGGLOMÉRATION A LA RECHERCHE DE SA CENTRALITÉ

**1 AGGLOMÉRATION
=
3 ESPACES DE
CENTRALITÉ**

La commune de Monts bénéficiait à l'origine d'un seul pôle de centralité, le Vieux-Bourg, que l'on appellera **le pôle de centralité « historique »**.

Au fil du développement urbain de la commune, caractérisé par l'étalement de la tache urbaine, et compte tenu des contraintes topographiques au niveau du centre-bourg, deux autres espaces pouvant revendiquer un statut de pôle de centralité ont émergé :

- ⇒ **un pôle de centralité « fonctionnel »** au niveau du centre commercial de la Rauderie en façade sur la RD 17,
- ⇒ **un pôle de centralité « imposé »** créé de manière artificielle au niveau de la mairie.

Aujourd'hui, aucun de ces pôles n'est à lui seul à l'échelle d'une agglomération de 7000 habitants, et la révision du P.L.U. devra être l'occasion de s'interroger sur leur devenir (cf. carte ci-contre).

Le Projet Urbain du début des années 1990 avait surtout mis l'accent sur l'évolution du pôle de centralité « historique » du Vieux-Bourg en prévoyant une réhabilitation et une densification du bourg ancien, ainsi qu'un confortement de l'urbanisation sur les franges ouest et sud du Vieux-Bourg.

Des actions ont été engagées dans ce sens avec la volonté de regrouper un maximum d'équipements publics dans ce secteur, les derniers projets réalisés étant l'implantation à proximité du centre de secours et du gymnase ; la prochaine réalisation devant être l'implantation d'un espace multi accueil petite enfance sur le site des Granges dans la partie sud du bourg ancien.

En terme d'apport d'une population nouvelle à proximité du Vieux-Bourg, il faut noter la réalisation de logements locatifs rue de la Tête Noire et la concrétisation prochaine de la Z.A.C. des Hautes-Varennnes qui devrait aboutir à la construction de 120 à 140 logements à terme.

Le pôle de centralité de la Mairie devait quant à lui être renforcé par l'aménagement du terrain libre situé à l'angle de la rue du Val de l'Indre et de la rue du Servollet ; cet aménagement devant permettre une mise en scène de l'entrée « *du centre-ville* ».

En raison de la proximité de la station d'épuration dont le déménagement sera effectif fin 2006, ce terrain n'a fait l'objet d'aucun aménagement, mais la maîtrise foncière est communale ce qui est très important.

Le pôle de centralité « fonctionnel » de la Rauderie ne faisait pas l'objet d'orientations particulières dans le Projet Urbain. Son évolution s'est surtout concrétisée par des aménagements au niveau des équipements publics confortant le pôle commercial.

IV-3. UN RÉSEAU VIAIRE INADAPTÉ

UN AXE STRUCTURANT, LA RD 17

Si la commune de Monts a connu un développement urbain conséquent depuis une quarantaine d'années, le réseau de voies n'a pas connu la même évolution.

Ainsi la RD 17 demeure-t-elle le seul axe structurant pour les déplacements liés à la vie locale, un statut difficile à concilier avec celui d'axe interlocal à l'échelle de la vallée (cf. Chapitre 1 Positionnement territorial et accessibilité).

Cet axe, s'il est structurant en terme de déplacements urbains, est également porteur en terme d'implantations commerciales.

On peut quasiment affirmer que la totalité des activités commerciales et de services se concentrent au long de cet axe. Ainsi les commerces du centre-bourg ancien (place de l'Eglise) se sont-ils déplacés au long de la RD 17, et des petits pôles complémentaires à celui de la Rauderie se constituent-ils progressivement.

Ce rôle important joué par la RD 17 avait été clairement identifié dans le Projet Urbain et une intention d'aménagement avait été affirmée. Cette orientation a été progressivement mise en œuvre.

La RD 17 a ainsi été aménagée entre la rue du Servollet et le centre-bourg ancien (carrefour du pont). Le carrefour d'accès au centre-bourg (rue des Granges) vient d'être aménagé sous forme d'un carrefour giratoire.

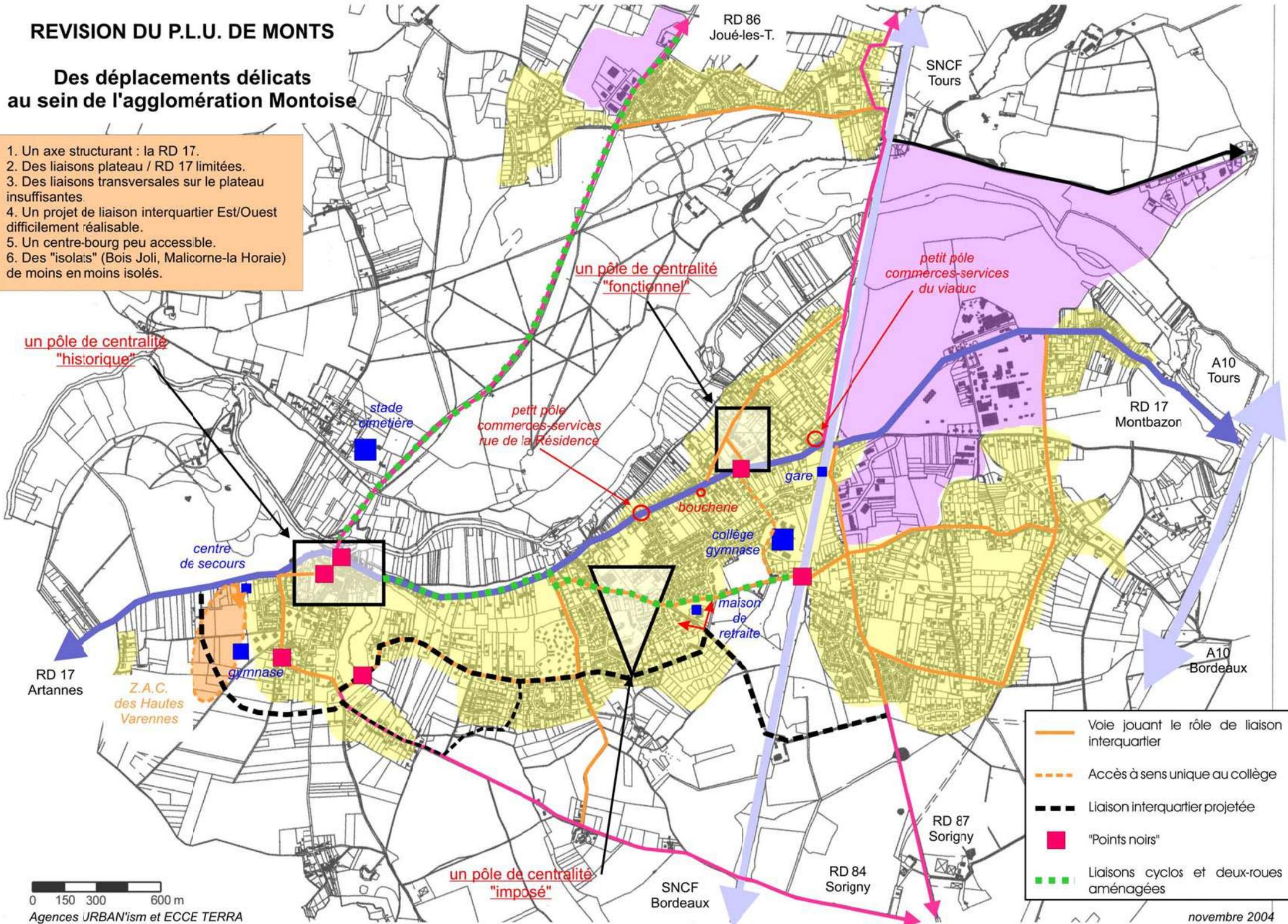
La commune a pour projet d'aménager rapidement la section entre le carrefour du pont et le giratoire de la rue des Granges, mais il restera encore ensuite 2 points noirs à traiter :

- ◆ le carrefour du pont entre la RD 17 et la RD 86 ;
- ◆ la portion de la RD 17 à hauteur du centre commercial de la Rauderie (carrefours entre la RD 17 et les rues du Commerce et H. de Balzac).

REVISION DU P.L.U. DE MONTS

Des déplacements délicats au sein de l'agglomération Montoise

1. Un axe structurant : la RD 17.
2. Des liaisons plateau / RD 17 limitées.
3. Des liaisons transversales sur le plateau insuffisantes
4. Un projet de liaison interquartier Est/Ouest difficilement réalisable.
5. Un centre-bourg peu accessible.
6. Des "isolats" (Bois Joli, Malicorne-la Horaie) de moins en moins isolés.



DES LIAISONS INTERQUARTIERS DIFFICILES

La topographie des lieux, la présence d'une coupure forte avec le passage de la voie ferrée, l'éclatement de l'urbanisation et surtout son évolution rapide sans plan directeur en terme de déplacements constituent autant d'éléments aboutissant aujourd'hui au constat que les liaisons interquartiers et les alternatives à la RD 17 font grandement défaut.

L'urbanisation s'étant développée sur le coteau et le rebord de plateau, il convenait de trouver à la fois une ou plusieurs liaisons transversales et des liaisons plateau / RD 17. Or, comme le montre la carte ci-contre, les aménagements réalisés n'ont pas atteint les objectifs initialement envisagés.

Le Projet Urbain des années 1990 mettait en avant la nécessité de créer une liaison interquartier sur le plateau. A ce jour, peu d'aménagements ont été réalisés dans ce sens et surtout cette liaison, telle qu'elle avait été définie, ne semble réaliste que sur sa partie ouest.

Dans le cadre de l'urbanisation de la Z.A.C. des Hautes-Varennnes il est ainsi prévu un premier maillon de cette liaison interquartier avec aménagement du carrefour sur la RD 17.

Si la rue du Puy a une emprise suffisante pour être réaménagée, il faut cependant noter qu'il existe un « point noir » à hauteur du passage du vallon du Peu.

Au-delà du carrefour avec la rue du Servollet, le prolongement de la liaison interquartier vers l'est devient plus problématique avec un premier rétrécissement et ensuite, surtout, au niveau de la maison de retraite l'impossibilité de redescendre de manière directe vers la RD 17 si ce n'est par des petites rues de lotissement.

Cette liaison interquartier ne peut se prolonger vers l'est (au-delà de la voie ferrée) qu'à condition de revenir sur le seul passage aménagé, rue de la Vasselière ; le passage à hauteur de la Gagneraie n'étant que sommairement aménagé (chemin rural).

Quant aux liaisons plateau / RD 17, elles sont donc aussi très limitées. Pour la partie est de l'agglomération il est possible de s'appuyer sur la RD 87, qui a d'ailleurs fait l'objet d'aménagements pour ralentir la vitesse des véhicules, et dans une moindre mesure sur la rue des Belles Landes.

Sur la partie ouest, comme on vient de le souligner, entre la voie ferrée et la rue du Servollet il n'existe que des voies de lotissements. La rue du Servollet constitue en définitive le seul axe pouvant réellement jouer le rôle de liaison plateau / vallée à ce jour. Au-delà de cette voie il faut emprunter la rue des Granges, avec un rétrécissement très dissuasif au niveau du noyau ancien d'urbanisation ; le passage dans le centre-bourg historique étant à réserver aux riverains.

Les liaisons avec les quartiers isolés, tels Malicorne/ Boulaine ou le Bois-Joli, ont été nettement améliorées en terme de « circulations douces » (piétons, deux-roues) avec la réalisation d'un cheminement sécurisé qui emprunte la RD 86, la rue du Val de l'Indre et la rue de la Vasselière. Seul le quartier de la Horaie, au nord du viaduc, reste encore aujourd'hui à l'écart de tels aménagements.

Ce développement récent des « circulations douces » peine cependant à combler le retard accumulé dans les années antérieures. La tâche est rendue d'autant plus difficile que l'étalement urbain est très important et les générateurs de flux (pôles de centralité notamment) très éclatés, ce qui induit nécessairement des linéaires conséquents à aménager.

LE DIAGNOSTIC

CHAPITRE V

MONTS : VILLE PARC

- V.1 - TYPOLOGIE DE LA TRAME VERTE
DE L'AGGLOMÉRATION MONTOISE
- V.2 - BILAN DE 10 ANS DE MISE EN ŒUVRE
DU CONCEPT DE VILLE PARC

V-1. TYPOLOGIE DE LA TRAME VERTE DE L'AGGLOMÉRATION MONTOISE

**MONTS « VILLE
PARC » : UN CONCEPT
POUR LA STRATÉGIE DE
DÉVELOPPEMENT LORS
DE LA PRÉCÉDENTE
RÉVISION DU POS**

« S'appuyant sur l'existant pour valoriser les aspects les plus marquants et pour résoudre les principaux dysfonctionnements urbains », les élus ont voulu affirmer pour le développement de leur agglomération, le concept de « Ville Parc ».

Avant de pouvoir établir le bilan de 10 ans de mise en œuvre d'un tel concept, il semble fondamental de photographier en 2005, la « trame verte » qui structure l'agglomération et peut servir à la concrétisation de ce concept.

**DES COULÉES VERTES
EN LISIÈRE
D'AGGLOMÉRATION**

En effet, il est fondamental de considérer que l'agglomération montoise s'inscrit dans un environnement paysager de qualité à l'articulation du plateau agricole et de la vallée. Ainsi l'ensemble de l'agglomération est contenu entre deux vals d'échelle très différente : la vallée de l'Indre au nord et le ruisseau du Peu au sud.

LA VALLÉE DE L'INDRE

◆ DES RELATIONS COMPLEXES ENTRE L'AGGLOMÉRATION MONTOISE ET L'INDRE

Si depuis des temps très anciens, la vallée a été le lieu de prédilection du développement urbain (cœur ancien, urbanisation linéaire le long de la RD 17 ...), Monts a du, pour satisfaire ses besoins démographiques, coloniser progressivement le coteau puis le plateau au sud de l'Indre. Ainsi, progressivement, les relations entre l'Indre et l'agglomération se sont étiolées jusqu'à devenir anecdotiques.

Des aménagements récents de la RD 17 autour des commerces du centre historique de Monts, la création d'un espace de loisirs (serpentine piétonne, parcours sportifs, plantations arborées ...) permettent d'initier de nouvelles relations avec la vallée. Il faut cependant veiller à ce que la densité de plantation n'engendre pas une fermeture progressive de l'espace.

◆ **UNE LIMITE NATURELLE POUR L'URBANISATION**

Limite naturelle de l'agglomération, la vallée de l'Indre occupe à ce titre un rôle majeur dans la composition urbaine et son intégration.

Son caractère très densément végétalisé, relayé par les bois de la Roche et Millet sur le coteau nord, lui confère un rôle d'écran masquant principalement l'urbanisation ancienne installée en pied de coteau. La lisière nord est ainsi associée à une lisière végétale presque opaque ne laissant que très ponctuellement des vues sur l'agglomération ; cet aspect végétal étant, par ailleurs, renforcé par les grandes ondulations qui caractérisent la vallée. Ainsi, même depuis le coteau urbanisé (au niveau du collège ou de la maison de retraite par exemple) le cœur historique de Monts s'apparente à la silhouette d'un petit village au cœur de l'écrin vert de la végétation de l'Indre (cf. photo ci-dessous).



- ▷ ***Du fait de sa position stratégique par rapport à l'agglomération, de son caractère très fermé et densément planté, la vallée de l'Indre participe structurellement au concept de ville parc sans que son potentiel soit réellement exploité.***

◆ **UNE LIMITE NATURELLE ET STRUCTURELLE DE QUALITÉ**

Quelques photos de la lisière sud de l'agglomération permettent de comprendre l'importance de ce vallon qui occupe la position stratégique d'interface entre l'agglomération et le plateau agricole. Il ne constitue pas un écran mais un premier plan souple et ondulant, suggérant l'urbanisation par la création d'un équilibre agréable entre le végétal et le bâti.

Cet effet visuel est par ailleurs relayé par quelques bois (bois Cantin par exemple) ou par des lignes bocagères (secteur de La Gagneraie, la Lande par exemple) qui appuient le rôle de limite du vallon et participent au caractère agréable de cette coulée verte en diversifiant les typologies végétales.

Au-delà de ce vallon, le plateau affirme son caractère agricole, l'horizontalité domine.

Perception de la lisière sud depuis la Pichauderie



Perception de la lisière sud depuis Bois Cantin



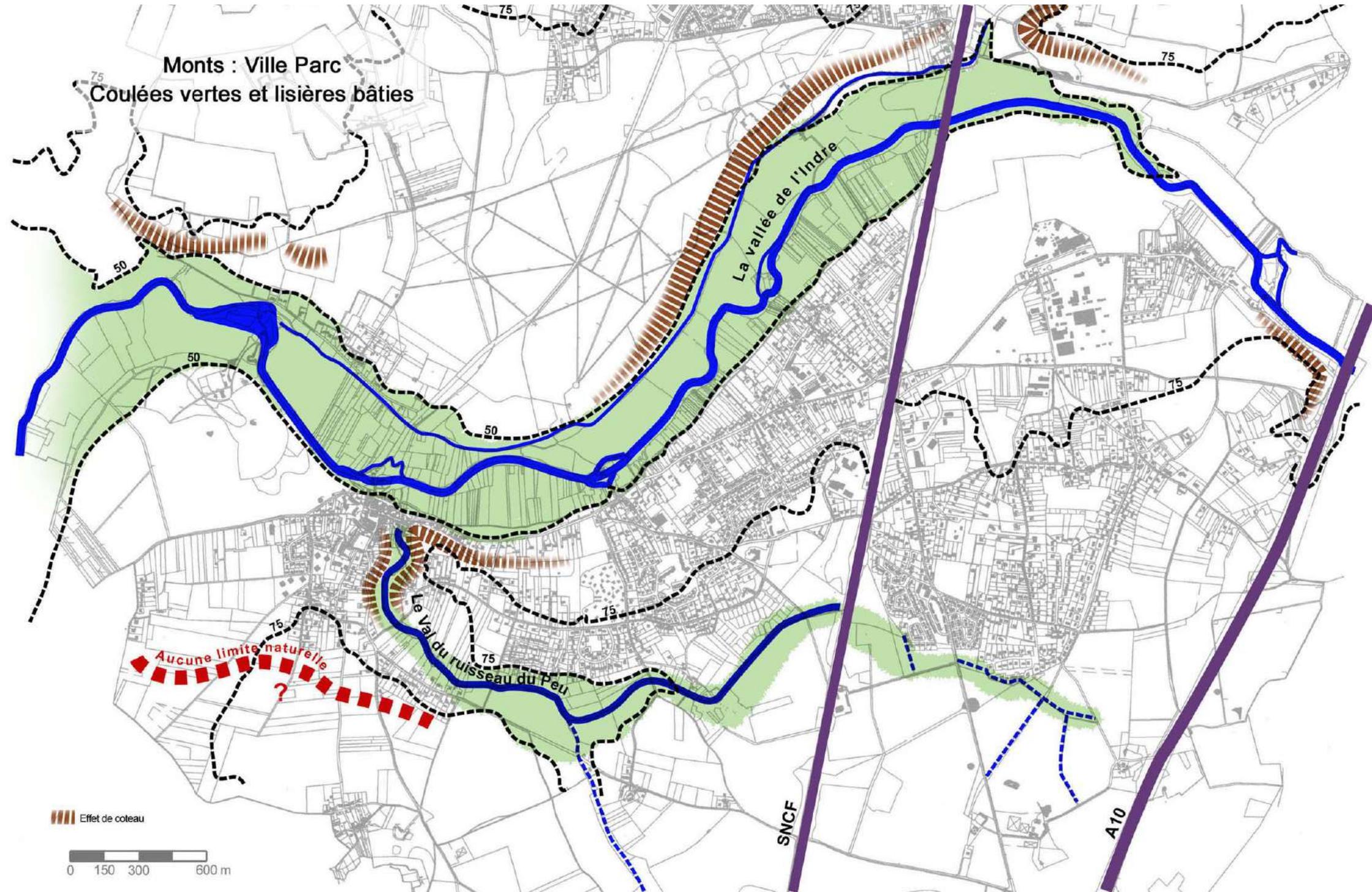
Perception de la lisière sud-est de la Lande depuis la RD 87



◆ **UN RÔLE FONCTIONNEL PEU AFFIRMÉ**

Si le rôle de limite à l'urbanisation est évident et affirmé, celui d'un lien fonctionnel vers le cœur historique et la vallée de l'Indre reste un peu utopique malgré quelques aménagements. Pourtant ce val constitue un réel potentiel pour drainer toute la population sud en lisière de plateau vers les pôles de vie montois par des liaisons douces agréables.

Monts : Ville Parc
Coulées vertes et lisières bâties



- ▷ *Du fait de sa position stratégique au sud l'agglomération, à l'interface entre l'urbanisation et le plateau agricole, de son caractère très souple et diversifié en terme de typologie végétale, le val du ruisseau du Peu participe structurellement au concept de ville parc sans que son potentiel soit réellement exploité d'un point de vue fonctionnel.*

- ▷ *Par ailleurs la carte présentée ci-contre illustre que l'ensemble de l'agglomération est intégrée à son environnement SAUF au niveau du secteur sud-ouest où il n'existe aucune limite physique naturelle.*

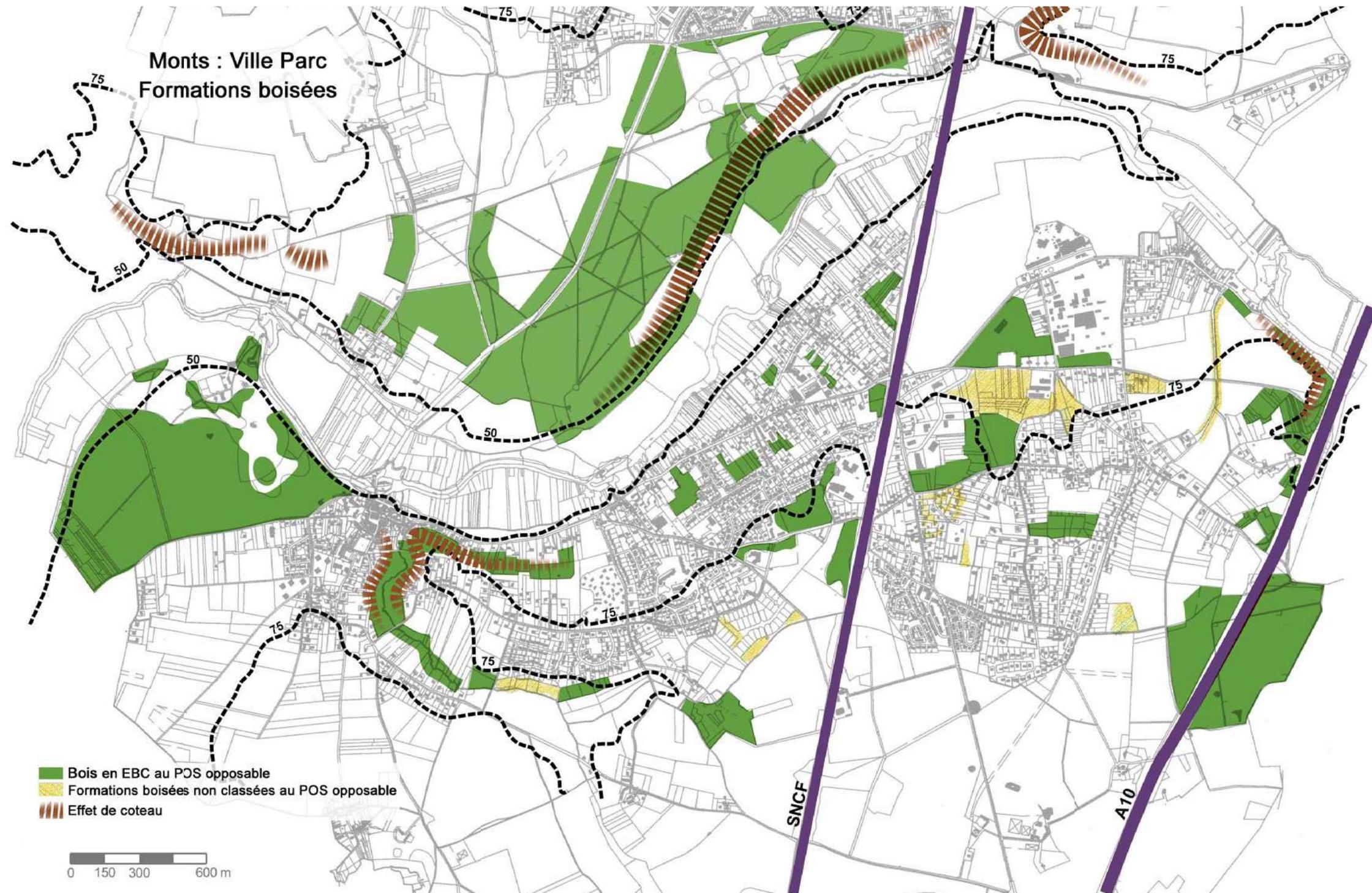
Monts : Ville Parc
Formations boisées

- Bois en EBC au POS opposable
- Formations boisées non classées au POS opposable
- Effet de coteau



SNCF

A10



DES BOIS AU CŒUR DE LA TRAME BÂTIE



*Bois de la Toullerie / la Vasselière
entre collège, collectif et quartier
résidentiel*



Bois privés ou publics, parcs de maison bourgeoise ou espaces en friche, bois protégés (par une identification au POS en Espace Boisé Classé) ou non, l'agglomération montoise se caractérise par d'importantes ponctuations boisées au cœur de la trame bâtie.

Ces formations végétales reportées sur la carte ci – contre jouent un rôle stratégique dans l'animation de l'agglomération et la structuration du coteau urbanisé. Elles constituent des ruptures dans la diffusion du bâti, et participent structurellement de façon évidente à la notion de ville parc, mettant en scène de nouveaux quartiers, générant des ambiances et un cadre de vie très agréables tant au niveau de quartiers résidentiels (Bois Joli par exemple) que des secteurs d'activités (ZA de la Pinsonnière notamment).

Rythmant la trame bâtie, ces bois constituent ainsi des interfaces de qualité entre différents quartiers ou usages de l'agglomération : autour du collège, intégration des collectifs de Vasselière, intégration de la zone d'activités ou d'espace commercial, préservation des parcs des propriétés du coteau de l'Indre, intégration du camping ...

Cependant le caractère privé de nombreux espaces ne permet pas d'associer à ces espaces boisés une réelle trame fonctionnelle reliant les différents pôles de vie.

*Ci-contre,
parc d'un manoir
le long de la RD
17, élément iden-
titaire des coteaux
de l'Indre*

*Ci-dessous, im-
plantation de la
ZA de la Pinson-
nière au cœur
d'un bois*



LES ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS (EN DEHORS DES BOIS)

L'espace public au sens large permet la distribution des parcelles et du bâti, facilite les déplacements et constitue un espace de rencontre, d'échanges et de partage entre les habitants d'une même ville, d'un même quartier.

Une réflexion dans le cadre d'une mission interministérielle pour la qualité des constructions des espaces publics précise par ailleurs qu'en qualité de « lieu d'une vie collective libre, lieu par principe de l'ouverture des villes à la diversité des populations, l'espace public compense les tendances foncièrement ségrégatives et classificatrices de nos sociétés. »

Ces fonctions de l'espace public sont d'autant plus importantes à l'échelle d'une agglomération au tissu diffus et étiré comme celle de Monts.

Il ne s'agit pas ici de faire une analyse exhaustive de l'ensemble des espaces publics mais de mettre en exergue la diversité des espaces que l'on serait en droit d'attendre pour une agglomération telle que l'agglomération montoise (Cf. carte insérée ci-après).

LES PLACES PUBLIQUES

La place est un espace public découvert, de rassemblement, traditionnellement au cœur d'un îlot bâti. Elle doit donc à ce titre jouer un rôle important dans le lien social, et permettre d'une part les échanges à l'échelle de l'agglomération voire du quartier, les manifestations, et, d'autre part la mise en scène du bâti environnant.

Monts offre à ses habitants principalement six places qui jouent toutes un rôle différent mais qui ont la particularité d'être des places de quartier, de petite échelle et non une place structurante d'agglomération :

- ◆ **La place de l'hôtel de Ville** : fonction administrative, échelle collective, traitement minéral avec des jeux de niveaux, ambiance assez froide et peu conviviale, rôle presque anecdotique du fait de son positionnement en marge des axes structurants





- ◆ **La place de l'église** : de très petite surface, confinée et cernée par des façades bâties travaillées, elle accueille en son centre l'église. A l'échelle du village historique de Monts, elle ne correspond plus aujourd'hui ni au trafic ni à la population de l'agglomération. Elle est peu qualifiée malgré la présence de quelques cafés et assume principalement la fonction de carrefour giratoire et d'espace de stationnement.



- ◆ **La place des anciens combattants** : Relativement récente, elle a pour principale vocation le stationnement et la desserte d'équipements (école, bibliothèque). Un traitement qualitatif la met en valeur, lui conférant une échelle et une ambiance agréable. On peut regretter le traitement du parking en belvédère sur le bâti ancien qui joue sur un registre très routier et peu qualitatif.

- ◆ **La place de Vontes** : échelle humaine agréable, ambiance de hameau ou de petit village rural, en appui sur le RD 17. Elle accueille les fonctions de stationnement, desserte des parcelles, arrêt de bus ... son traitement très routier (vaste surface en enrobé) est contrebalancé par sa petite échelle et le caractère de son environnement immédiat.



- ◆ **La place des Tamaris** : échelle collective, assurant la desserte des immeubles collectifs qui la cernent et permettant le stationnement. Elle occupe une position stratégique en entrée de bourg, face au parc du Bois Joli.



- ◆ **La place des commerces en accroche sur la rue du Val d'Indre** : Si on considère l'organisation spatiale du site le terme de place est un peu usurpé dans la mesure où l'espace public est totalement morcelé. La vocation principale de cet espace public est d'assurer la desserte des commerces, et équipements (école, restaurant scolaire ...) tout en permettant le stationnement.

Les photographies insérées ci-contre mettent en évidence la forte fréquentation du site et ce quel que soit l'heure ou le jour. Le traitement paysager de ces espaces est aujourd'hui un peu désuet mais on note la volonté de créer une échelle plus humaine et une ambiance agréable par la plantation de mails d'arbres, sans pour autant répondre au concept d'une « ville parc ».

Par ailleurs un ensemble de talus permet la gestion délicate des niveaux.



Le cloisonnement de l'espace amoindri l'importance visuelle de cette place qui joue au sein de l'agglomération un rôle structurant majeur.

LES PARCS

Le parc est généralement un terrain d'une grande étendue, le plus souvent enclos et boisé, pour l'agrément, la promenade. Traditionnellement rattaché à un élément bâti majeur (un château, une chapelle, un équipement public, une orangerie ...), il constitue, à l'échelle du quartier, un "poumon vert" au cœur du tissu bâti dense : grand jardin public, espace de respiration dominé par le végétal, d'échelle plus intime ou plus humaine, point de repère et d'appel dans la densité bâtie du fait des contrastes de textures et de couleurs qu'apportent la diversité et la densité végétales.

Monts propose à ses habitants, en dehors des quelques boisements ouverts au public et du terrain aménagé dans la vallée de l'Indre, un seul parc public, à l'échelle du quartier du Bois Joli - Les Goubins.

Sa localisation est stratégique, en entrée sud-est de l'agglomération. Ce parc offre une certaine ouverture et ampleur dans la trame bâtie dense, dévoilant de larges espaces engazonnés animés par des plantations d'arbres en isolé. Il s'en dégage une ambiance et une échelle agréable. Sa composition et son organisation lui assurent un rôle important dans le concept de ville parc même si sa fonction se limite aujourd'hui à l'échelle d'un quartier.



On peut cependant regretter le traitement très routier de la limite du parc (glissière routière) et la non intégration des bennes pour le tri sélectif qui nuisent à la qualité paysagère de l'ensemble.





Collectifs des Granges



LES ESPACES SEMI-COLLECTIFS

Dans des secteurs d'urbanisation plus dense tels que les collectifs de Vasselière, autour de la place des Lilas, les collectifs des Granges, il est important de prendre en compte la notion d'espace semi-collectif c'est à dire d'espace tampon entre la sphère strictement privée et l'espace public. En effet pour une qualité de vie agréable, il semble fondamental d'attacher à cet espace de transition entre l'immeuble (ou le petit collectif) et l'espace ouvert et accessible à tous une attention particulière.

L'existence de tels espaces et un traitement qualitatif permettent de ramener le quartier à une échelle plus humaine, favorisant ainsi les échanges et le sentiment d'appartenance à un lieu.

L'agglomération montoise offre ainsi à ses logements collectifs un environnement agréable et souvent boisé, leur affectant ainsi un rôle majeur dans le concept de ville parc. Le cadre de vie est accueillant, les espaces sont donc d'autant plus respectés.

Cependant le traitement du pied d'immeuble reste généralement assez pauvre en terme d'aménagement assurant principalement la fonction de desserte et de stationnement sans aménagement qualitatif spécifique.

Collectifs de La Vasselière





Ci-dessus : rue Maurice Ravel

Ci-dessous : rue Hector Berlioz



Traitement d'une liaison douce dans la rue de la Vasselière



LES LIAISONS ROUTIÈRES & PIÉTONNES

Le rôle de desserte, de transit de cet espace public linéaire que constituent les différentes rues est connu et reconnu par tous. Du fait de leur importance quantitative dans l'agglomération le traitement qualitatif va jouer un rôle majeur dans l'ambiance et l'appréhension des différents quartiers.

De nombreuses voies de desserte interne de quartier répondent parfaitement à la notion de ville parc dans la mesure où elles laissent une place importante aux plantations d'arbres (exemple de la rue Maurice Ravel, rue Hector Berlioz ...). D'autres en revanche affichent un caractère très urbain déclinant des registres de trottoirs roses limités par des bordures hautes, de petits giratoires ... (exemple rue du Buisson)



Par ailleurs, les liaisons piétonnes constituent des axes de déplacements importants au sein d'une agglomération telle que Monts, dans la mesure où :

- elles permettent de relier les micro-identités urbaines qui constituent la ville,
- elles participent au désenclavement de certains quartiers permettant des connexions vers la vallée de l'Indre, le centre historique, le cœur administratif ...

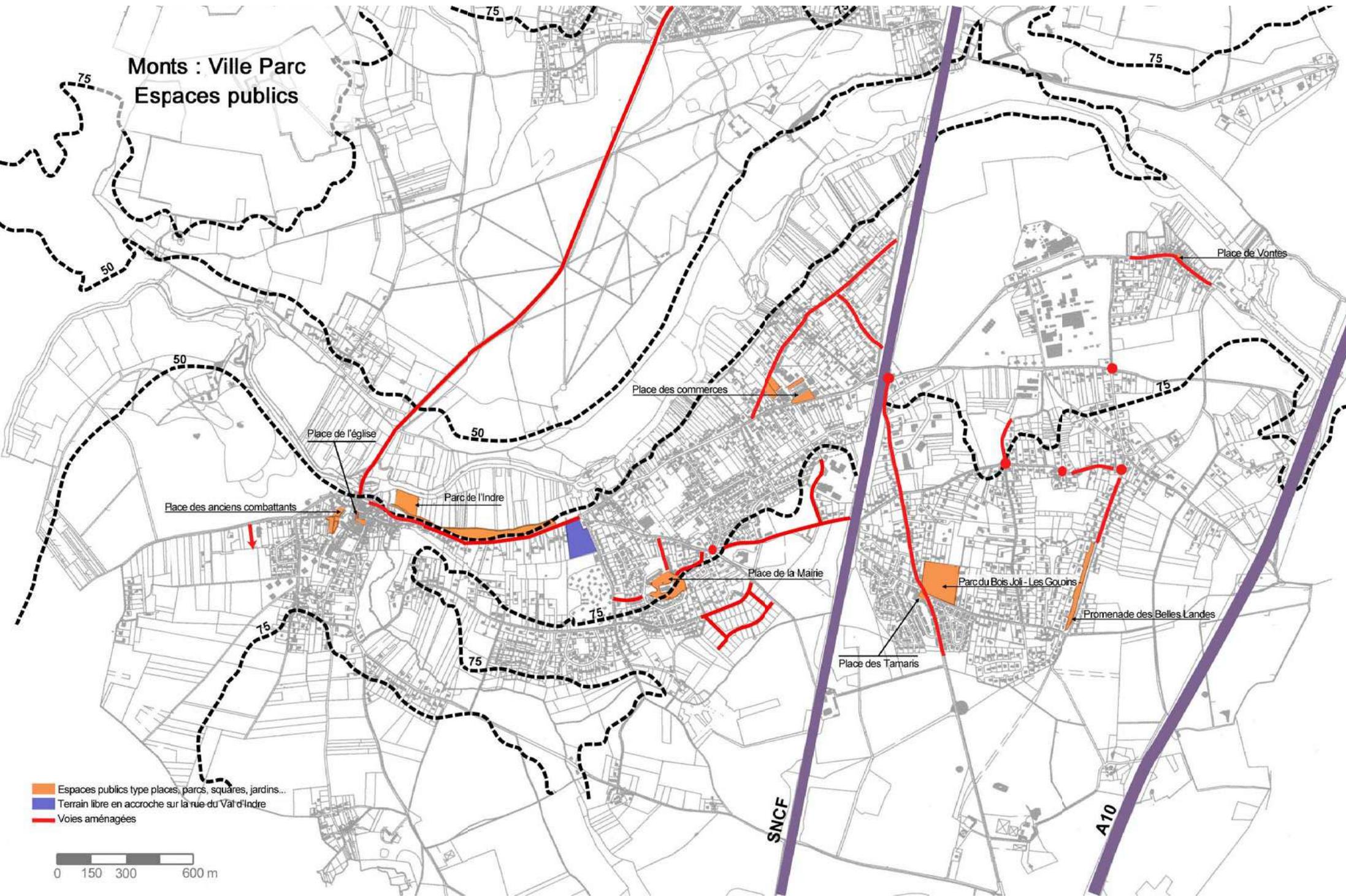
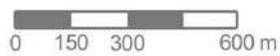
Certaines liaisons sont clairement identifiées en marge des rues (exemple au niveau de la rue de la Vasselière) mais restent dans un registre relativement urbain. Quelques espaces comme la promenade des Belles Landes participent en revanche à la notion de ville parc en plaçant la rue au cœur d'une promenade verte d'une certaine ampleur (Cf. photographies ci-dessous).

Promenade plantée des Belles Landes



Monts : Ville Parc Espaces publics

-  Espaces publics type places, parcs, squares, jardins...
-  Terrain libre en accroche sur la rue du Val d'Indre
-  Voies aménagées



UN TERRAIN LIBRE STRATÉGIQUE EN ACCROCHE SUR LA RUE DU VAL D'INDRE

Espace aujourd'hui accessible par tous, sans aucun usage affiché si ce n'est l'accompagnement du centre d'animation des jeunes, ce terrain constitue un potentiel majeur à l'échelle de l'agglomération du fait de sa position stratégique entre la rue du Val d'Indre et le pôle administratif ...

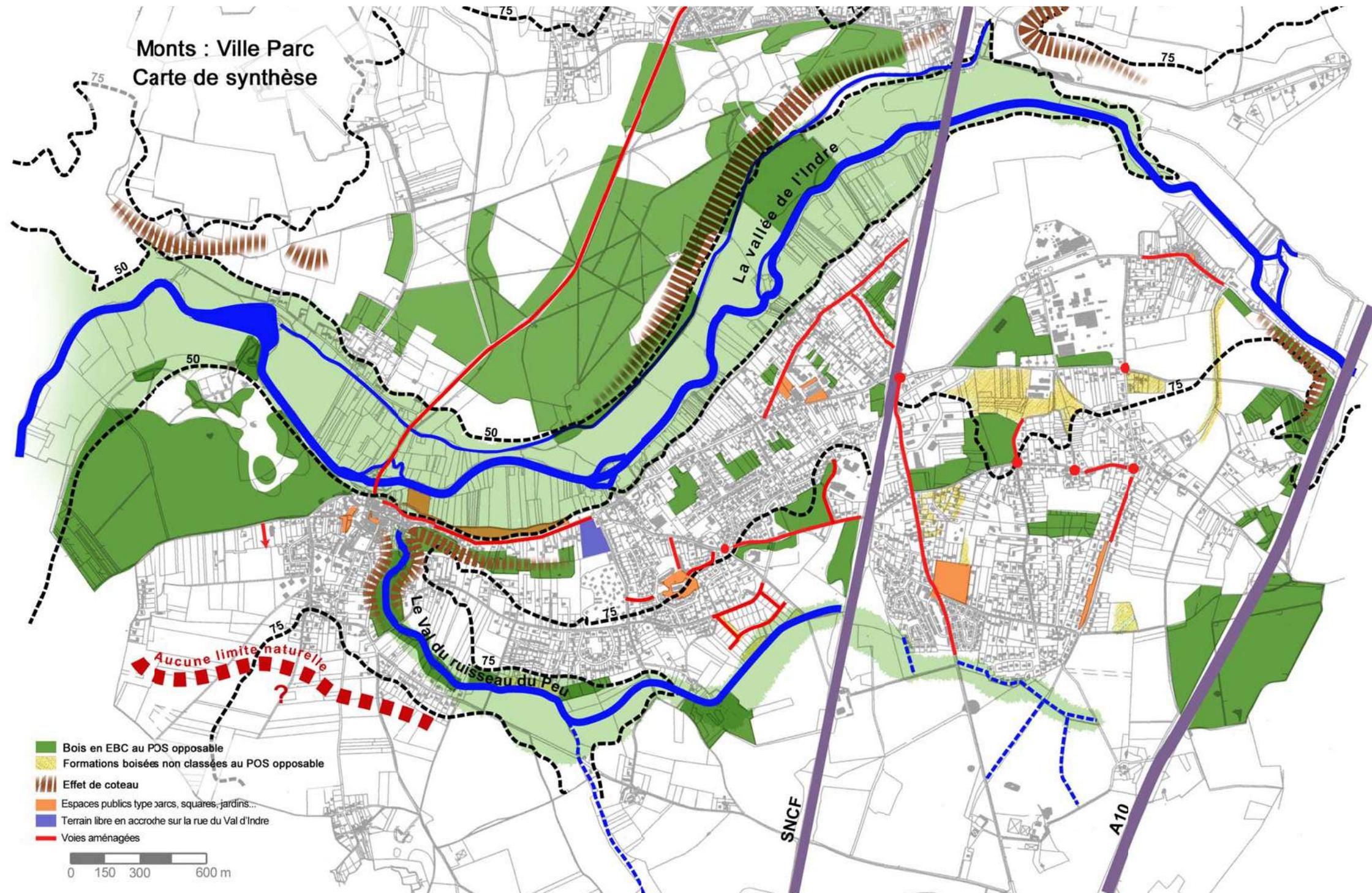
Traité en vaste espace prairial ouvert ponctué de quelques bosquets il offre aujourd'hui une respiration agréable dans le caractère confiné et fermé du paysage de la RD 17.

Cependant cet espace, dont l'aménagement a été volontairement différé en raison de la proximité de la station d'épuration, constitue un fort potentiel, une réserve majeure en terme de cohésion urbaine et de structuration de la trame bâtie, d'accroche de l'agglomération sur la vallée ...



- ▷ ***Il ressort donc de cette analyse de la trame verte montoise qu'il existe effectivement une grande diversité d'espaces plus ou moins densément végétalisés propice au développement d'un tel concept.***
- ▷ ***Les éléments d'appui de ce concept de ville parc sont assurément les coulées vertes des vals d'Indre et du Peu, l'ensemble des bois et parcs qui jalonnent l'agglomération.***
- ▷ ***Cependant il semble que la traduction du concept au niveau des différents espaces publics et de leurs aménagements soit parfois difficile à mettre en œuvre, faute d'emprises suffisamment larges notamment. Le paragraphe suivant est l'occasion de faire le bilan sur les aménagements réalisés depuis la mise en place de ce concept.***

Monts : Ville Parc Carte de synthèse



- Bois en EBC au POS opposable
- Formations boisées non classées au POS opposable
- Effet de coteau
- Espaces publics type parcs, squares, jardins...
- Terrain libre en accroche sur la rue du Val d'Indre
- Voies aménagées

0 150 300 600 m

V-2. BILAN DE 10 ANS DE MISE EN ŒUVRE DU CONCEPT DE « VILLE PARC »

LES IMAGES CACHÉES OU ATTENDUES DERRIÈRE LA NOTION DE « VILLE PARC »

Il n'est pas toujours facile de traduire concrètement les ambiances dictées par un concept. Cependant lorsque l'on évoque la notion d'une « ville parc » quelques images induites de ce que l'on serait en droit d'attendre traversent les esprits :

- ◆ La recherche d'un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou plantés
- ◆ L'image d'une ville verte où le lien entre les différents quartiers est assurément végétal et souple, où chaque espace public, chaque espace libre accueille des aménagements paysagers qualitatifs et d'envergure.
- ◆ Un fonctionnement urbain facilité pour les piétons et les cycles comme si ils déambulaient au cœur d'un parc
- ◆ Un développement des extensions urbaines au cœur d'une trame végétale dense soit existante et préservée, soit conçue lors de l'ouverture de la zone (préverdissement d'ampleur)
- ◆ La notion d'espaces aérés et d'envergure comme éléments de structuration de la trame bâtie

Le présent chapitre a pour vocation de faire le bilan de 10 ans de mise en œuvre de la notion de ville parc au travers des aménagements des espaces publics, des opérations résidentielles et d'activités.

AU TRAVERS DE L'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Les principaux aménagements d'espace public qui ont été réalisés concernent des requalifications de rue, notamment dans le secteur est de l'agglomération (secteur du Bois Joli - le Buisson).

Il est important de considérer que l'échelle de l'agglomération conduit forcément à des travaux d'envergure nécessairement échelonnés dans le temps. Les traitements réalisés sont soignés et qualitatifs même si on peut reprocher un caractère urbain très affirmé avec le systématisme des trottoirs limités par des bordures hautes, un revêtement rose sur les trottoirs, la création de nombreux giratoires et chicanes soulignés de bordures béton.



Rue du Clos Bas

Le concept de ville parc aurait pu trouver une traduction plus lisible par la matérialisation des espaces piétonniers soulignés par un petit caniveau double pente, le maintien de certains accotements enherbés voire de fossés ...

Lorsque les emprises sont plus larges, des plantations arbustives ou arborées peuvent être envisagées en privilégiant les formes souples et non taillées, les implantations aléatoires. Les espaces de circulations piétonnes et cycles peuvent être réalisés sous forme de serpentines au cœur de l'espace vert d'accompagnement de la voie et non en limite de celle-ci.



La rue de la Haute Vasselière devait dans le projet urbain du POS jouer le rôle d'une voie structurante inter-quartiers. Or les aménagements récents réalisés en marge de l'opération d'aménagement du lotissement du Bois Cantin, correspondent mal à un tel profil de voirie : le registre végétal reste relativement urbain, aucune ampleur n'est donnée à la voie, la circulation des cycles n'est pas envisagée ...



Rue de la Haute Vasselière

AU TRAVERS DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT RÉSIDENTIEL

La création de nouveaux quartiers d'urbanisation résidentielle est l'occasion de mettre en œuvre le concept dans la mesure où il n'y a aucune contrainte d'emprise et une marge de manœuvre importante.

Cette notion de Ville Parc peut trouver une traduction :

- ◆ Au niveau de la qualité du traitement des espaces publics bien sur (voie, place, liaisons douces ...)
- ◆ Par la préservation ou le confortement des formations végétales existantes
- ◆ Par le traitement des franges urbaines et l'intégration dans l'environnement naturel ou bâti
- ◆ Par une recherche sur les formes urbaines, l'implantation des volumes, le positionnement des clôtures ...

Quatre opérations résidentielles sont à examiner :

◆ Les Terrasses de la Martellière

Cette opération présente une organisation fonctionnelle sans recherche particulière en terme de forme urbaine. Ce qui frappe dans un premier temps c'est l'impact des clôtures hautes en limite d'emprise publique et l'implantation systématique des maisons parallèle aux voies.

Une certaine emprise a été réservée pour le traitement des espaces publics et il faut savoir laisser le temps aux plantations de prendre de l'ampleur avant d'avoir un regard trop critique. Cependant, on peut regretter le caractère très rectiligne et structuré des plantations et circulations piétonnes renforçant l'organisation « carrée » du lotissement.

Les connections vers le ruisseau du Peu ont été préservées sans être pour autant aménagées. L'ensemble des formations végétales du val du Peu et les boisements qui l'accompagnent garantissent une bonne intégration du lotissement dans l'environnement agricole au sud.





◆ **Bois Cantin**

En dehors de la connexion sur la rue de la Haute Vasselière qui manque d'envergure et ne semble pas répondre aux objectifs de matérialisation d'un axe structurant, cette opération est une réalisation de qualité avec une réelle prise en compte de la notion de ville parc : les espaces publics sont d'envergure et aménagés de façon qualitative offrant un recul intéressant entre les parcelles privées et les voies, des ondulations végétales adoucissent l'impact des voies, les arbres ont été préservés et mis en scène par de vastes pelouses ...

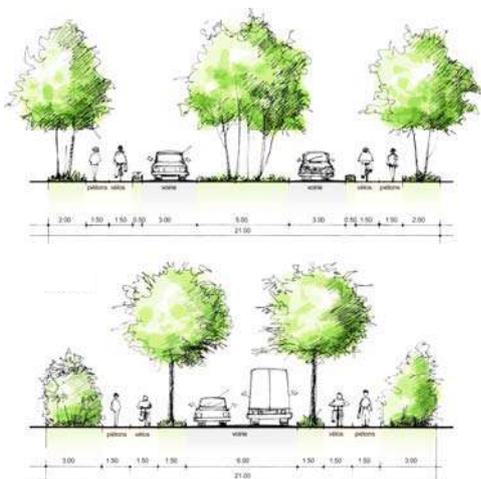


◆ **Les Belles Landes**

L'opération des Belles Landes offre une organisation urbaine relativement traditionnelle. Cependant, comme cela a déjà été évoqué précédemment, une importante promenade verte a été aménagée offrant ainsi un recul appréciable par rapport à la rue des Belles Landes, un espace tampon vis-à-vis des maisons, assurant le traitement d'une des entrées sud de l'agglomération ...

Illustration de l'importance de l'emprise des voies structurantes

◆ **La ZAC des Hautes Varennes**



Le projet de ZAC envisage la prise en compte du concept de ville parc par la création d'une trame paysagère particulièrement soignée avec notamment un marquage végétal des axes de circulation, la réalisation de 3 espaces verts majeurs ainsi que des traitements paysagers ponctuels ... Pour que cela puisse se concrétiser il est nécessaire de préserver une large emprise des voies pour un traitement végétal agréable et souple.

Le traitement de la lisière sud ne devra pas être négligé puisqu'il ne s'appuiera sur aucune limite naturelle structurante.

**AU TRAVERS DES
OPÉRATIONS
D'AMÉNAGEMENT DE
ZONES D'ACTIVITÉS**



Forte de la qualité de sa zone d'activités communale de la Pinsonnière, intégrée au cœur d'un boisement, la commune de Monts possède tous les atouts pour traduire le concept de Ville Parc au niveau de ses zones d'activités

En effet, au niveau de la zone d'activités de la Pinsonnière, le boisement important dans lequel elle s'inscrit assure des franges bien intégrées, une ambiance qualitative sous réserve de la préservation réfléchie des formations végétales notamment en premier plan des bâtiments par rapport aux voies et d'une réflexion sur les clôtures.



En revanche, le projet de stratégie économique au niveau du POS envisageait de créer à la Bouchardière « un parc d'activités d'un nouveau type dans l'agglomération tourangelle, dans un cadre de verdure, avec des aménagements urbains soignés... » Or il apparaît aujourd'hui que la Zone d'activités de la Bouchardière ne présente pas un cadre de verdure particulièrement travaillé. Peu de préverdissement interne a été réalisé en dehors de la frange sur la RD 86 et des bordures de la zone pavillonnaire. Les voies sont étriquées et peu propices à un traitement qualitatif verdoyant. La zone n'a donc pas atteint aujourd'hui les objectifs de la Ville Parc.



L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I

CADRE GÉOGRAPHIQUE

CHAPITRE II

INTÉRÊT PATRIMONIAL

CHAPITRE III

GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES

CHAPITRE IV

RISQUES ET NUISANCES

PARTIE 2

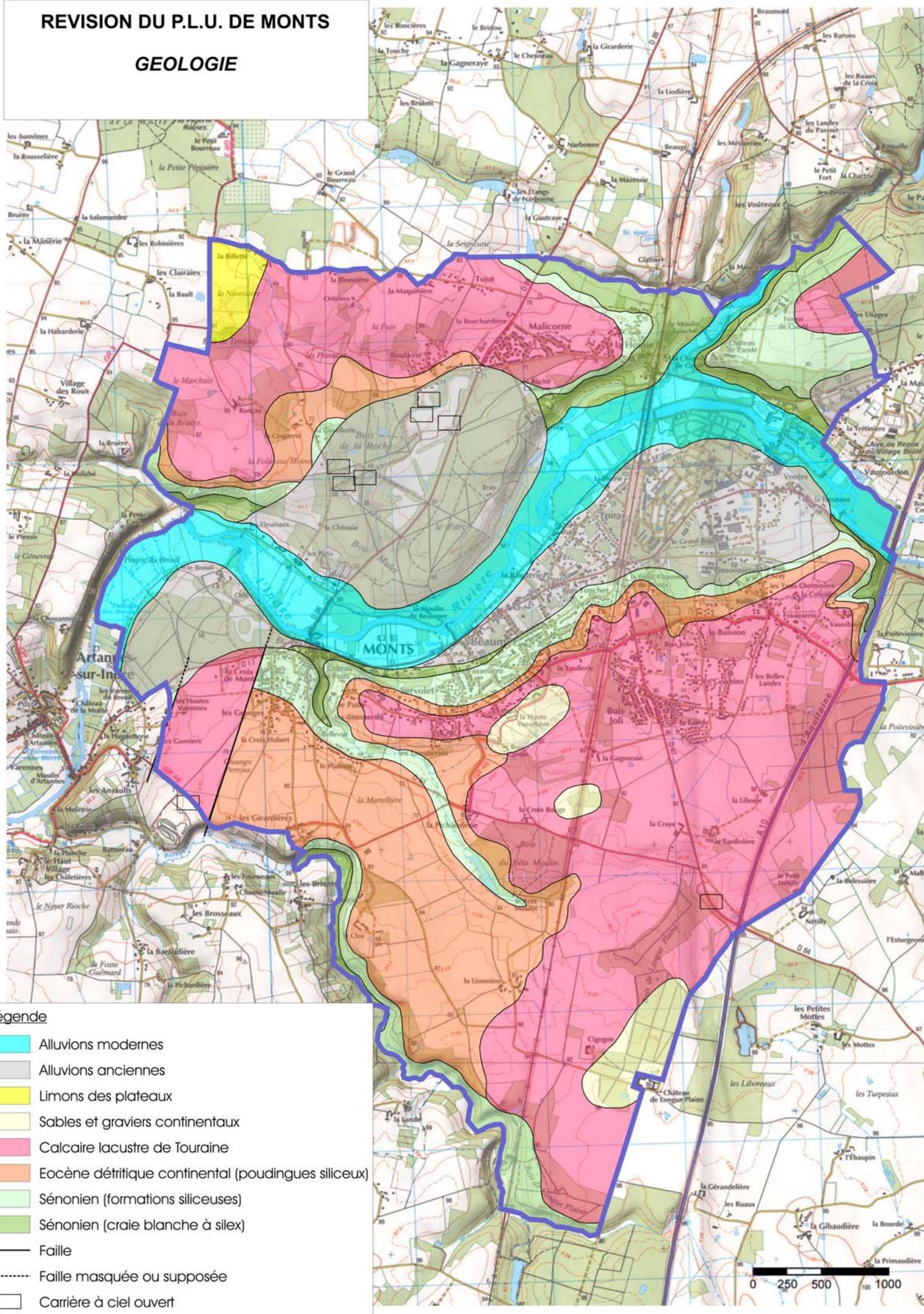
L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE I

CADRE GÉOGRAPHIQUE

- I.1 - LA GÉOLOGIE
- I.2 - LA TOPOGRAPHIE
ET LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE
- I.3 - LES DONNÉES CLIMATIQUES
- I.4 - LA PÉDOLOGIE

GEOLOGIE



I - 1 . LA GEOLOGIE

LE CONTEXTE GÉOLOGIQUE

Le territoire communal de Monts couvre l'extrémité occidentale du plateau de la Champagne tourangelle. Son assise est formée de calcaires lacustres sannoisiens aux faciès très divers :

limons calcaires blancs appelés « marnes » au nord de l'Indre, calcaires et marnes au sud, à l'exception du secteur des Ansaults (meulières).

Cette assise calcaire est recouverte, à certains endroits, par des limons des plateaux à caractère argilo-sableux ou par des graviers et des sables très grossiers, souvent très argileux (sables et graviers continentaux).

L'érosion fluviale a entaillé cette assise calcaire, de telle sorte qu'affleurent dorénavant des terrains plus anciens sur les versants de l'Indre et de ses affluents (ruisseau de Candé en rive droite, ruisseau de Montison et courances de la Martellière en rive gauche) :

- conglomérats et graviers siliceux de l'Eocène (fragments de silex ou blocs pouvant atteindre plusieurs tonnes amalgamés par un ciment argilo-siliceux) ;
- formations siliceuses (argile à silex) évoluant progressivement en craie blanche renfermant de très nombreux silex (Sénonien).

Le fond de vallée de l'Indre est tapissé par des alluvions modernes formées par des sables fins mêlés d'argile. Sur ses rives concaves, l'Indre a déposé de belles terrasses d'alluvions anciennes (sables fins entrecoupés de minces lits argileux).

Une déformation cassante a affecté les terrains situés à l'ouest du bourg ancien, mettant en contact les calcaires lacustres légèrement basculés vers le nord-ouest et la craie sénonienne.

L'HYDROGÉOLOGIE ET LA RESSOURCE EN EAU

Les principales nappes aquifères rencontrées localement sont, de haut en bas :

- la nappe des alluvions de l'Indre, peu profonde, sensible à la pluviométrie et au niveau de la rivière, qui fournit parfois des débits importants ;
- la nappe des calcaires lacustres, particulièrement vulnérable du fait de l'absence de filtration, qui ne peut être utilisée que par l'agriculture ;

- le réseau aquifère de la craie, drainé par la vallée de l'Indre, présentant parfois un caractère artésien ;
- la nappe des sables cénomaniens, en général captive, dont le niveau piézométrique ne cesse de baisser du fait d'une exploitation excessive ;
- la nappe du Trias, nappe importante, très profonde et pas encore exploitée.

Le service de distribution publique d'eau potable de la commune de Monts est alimenté par :

- le forage de Servolet, réalisé en 1953 : capacité de production de 1 500 m³/jour,
- le forage de Bois Joli, réalisé en 1974 : capacité de production de 2 200 m³/jour.

Remarque :

Le volume maximal de prélèvement par pompage a été fixé par arrêté d'utilité publique du 04 décembre 2002 à :

*1600 m³ /jour pour le forage de Servolet,
2400 m³/jour pour le forage de Bois-Joli.*

Le forage de Servolet exploite la nappe du Turonien à une profondeur de 153.55 mètres, avec un débit d'utilisation de 80 m³/h, alors que le forage du Bois Joli exploite la nappe du Cénomaniens à une profondeur de 248.60 mètres, avec un débit d'utilisation de 120 m³/h ; les eaux prélevées font l'objet d'un traitement de type chloration, plus une déferrisation physico-chimique pour les eaux prélevées dans le Cénomaniens.

La durée maximale quotidienne de pompage est de 9h30.

Les eaux de ces forages sont mélangées dans une bache à Bois Joli avant d'être reprises et refoulées vers le réservoir de Bois Joli (installation de reprise de 3 x 100 m³/h). Ce mélange permet de réduire les taux en sodium, chlorures et fluor qui dépassent les seuils tolérés dans la nappe du Cénomaniens.

Le réseau de distribution comprend deux réservoirs :

- le réservoir de Bois Joli : capacité de 300 m³ (cote sol 85.00 m, cote crépine 112.20 m, trop-plein 117.40 m, niveau moyen 115 m),
- le réservoir de Servolet : capacité de 200 m³ (cote sol 77.50 m, cote crépine 100.50 m, trop-plein 105.00 m, niveau moyen 103 m).

En 2003, il a été distribué 423 388 m³, soit un volume moyen de 1163 m³ par jour. Le volume maximal distribué était de 1628 m³ par jour, à comparer à la capacité nominale de production totale qui est de 3700 m³ par jour.

La commune de Monts est inscrite en zone vulnérable aux nitrates d'origine agricole, ainsi qu'en zone sensible dont les masses d'eau sont particulièrement sensibles aux pollutions et sujettes à l'eutrophisation, et dans lesquelles les rejets de phosphore et d'azote doivent être réduits.

Ces deux classements impliquent pour la commune une vigilance accrue sur les risques d'atteinte à la qualité de la ressource en eau.

En matière d'eau potable, la nappe du cénomanien est stratégique pour l'alimentation des populations.

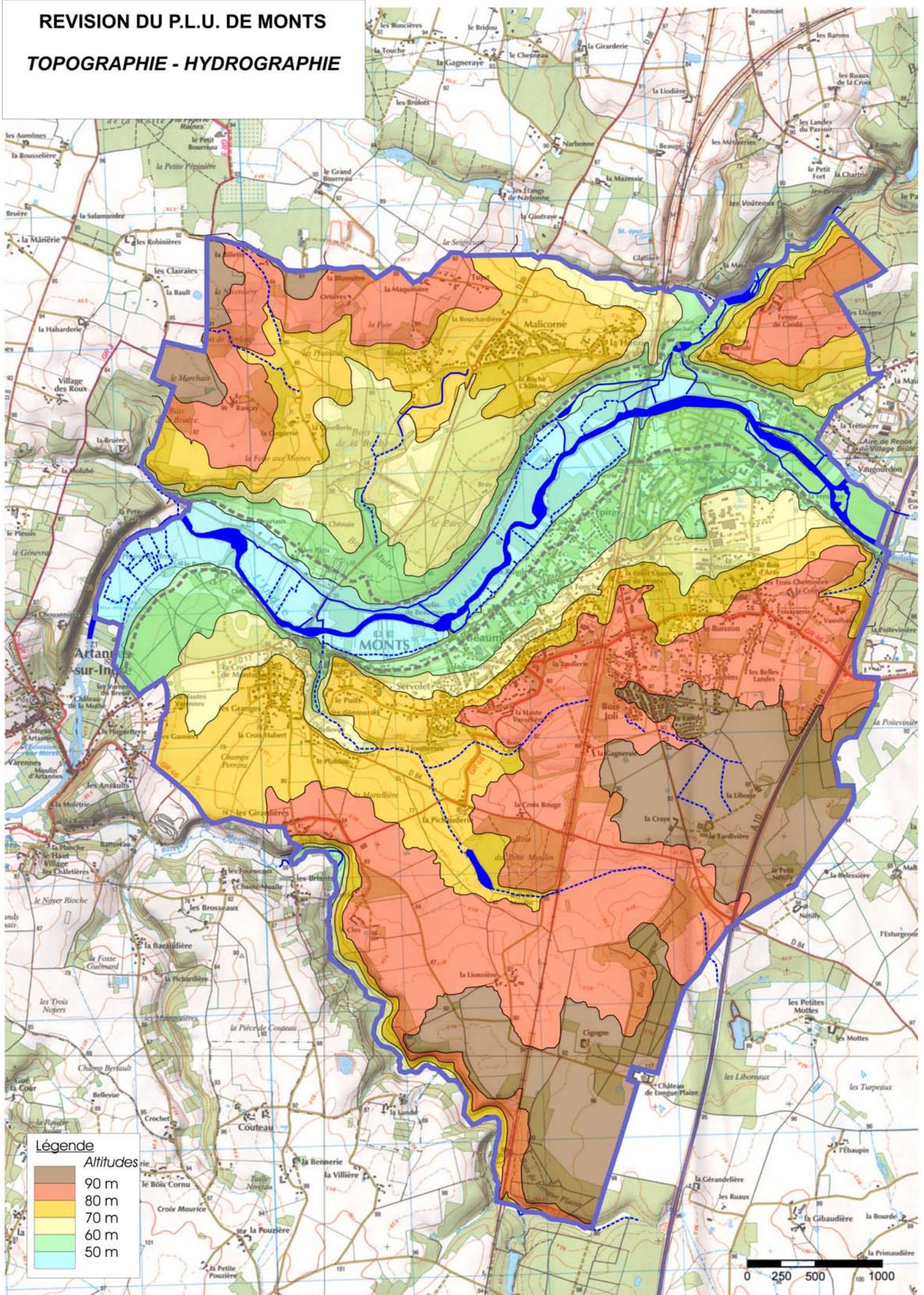
La baisse régulière de son niveau depuis trente ans prouve l'existence d'un déséquilibre permanent entre les prélèvements et la réalimentation de la nappe.

LES MATÉRIAUX UTILES

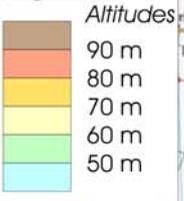
Les alluvions anciennes de l'Indre ont été activement exploitées en vue de l'empierrement des routes ou pour la construction face au bourg ancien, au sud et à l'est du bois de la Roche, alors que les calcaires lacustres ont été faiblement exploités sous forme de moellons en bordure de la RD 84 en direction de Sorigny.

REVISION DU P.L.U. DE MONTS

TOPOGRAPHIE - HYDROGRAPHIE



Légende



I-2. LA TOPOGRAPHIE ET LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

LA TOPOGRAPHIE

Le plateau qui porte le territoire communal culmine à 93 m d'altitude au nord de l'Indre (le Marchais en limite avec Artannes) et 98 m au sud (au sud du château de Longue Plaine en limite avec Sorigny).

Il est profondément entaillé par la vallée de l'Indre dont le fond se trouve à une cote voisine de 50 m (le point le plus bas s'observant dans la prairie du Breuil à 48 m d'altitude), et dans une moindre mesure par les vallons adjacents

En raison d'une pente longitudinale très faible, l'Indre dessine de nombreux méandres au sein de son lit majeur dont la largeur varie de 400m environ, en amont du moulin de Beaumer, à 700 m environ face au château de la Roche.

Du côté convexe du méandre de la rivière, où l'érosion fluviale s'exerce, le versant prend l'aspect d'un coteau abrupt, voire même de falaise (cela correspond aux affleurements crayeux), alors que sur la rive concave, où l'Indre en décrue abandonne ses alluvions, se dessine un relief de terrasses emboîtées.

Du fait d'une topographie relativement chahutée, le territoire communal se décompose en plusieurs bassins versants et sous bassins versants, si bien que la mise en place du réseau d'assainissement collectif a nécessité la pose d'une dizaine de postes de refoulement pour acheminer les effluents collectés jusqu'à la station d'épuration.

LE RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE

La commune est traversée d'est en ouest, dans sa partie centrale, par l'Indre dont le cours serpente sur 8,5 km environ, dessinant par la même deux belles boucles.

Du fait d'une pente longitudinale relativement faible, la rivière a tendance à divaguer. Ainsi elle se divise parfois en deux ou trois bras enserrant de petites îles.

Deux barrages destinés à réguler le cours de l'Indre ont été édifiés à Vontes et à Beaumer, la rivière faisant mouvoir une douzaine de moulins jusqu'au XVIII^{ème} siècle.

Du fait de la modestie de son bassin versant (3 200 km²), qui s'inscrit exclusivement en bassin sédimentaire, l'Indre réagit directement aux précipitations, d'où des crues parfois aussi soudaines que brutales (cf. chapitre risques).

En revanche, dans son débit d'étiage, l'Indre fait montre d'une certaine régularité car la rivière est alimentée tout au long de son parcours par de nombreuses résurgences de nappes.

La qualité des eaux de l'Indre reste médiocre (classe 3), avec des teneurs importantes en nitrates et phosphores, alors que l'objectif fixé par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne vise à atteindre la classe 1b correspondant à une eau de bonne qualité.

Sur la commune, l'Indre reçoit un affluent en rive droite, le ruisseau de Candé, qui draine les bois de St-Laurent et de Ste-Apolline, et un second en rive gauche, les courances de la Martellière, qui évacue les eaux de ruissellement du plateau et profite des résurgences des nappes de la craie.

Le ruisseau de Montison, qui marque la limite communale avec Thilouze puis Artannes, ne se jette dans l'Indre qu'en aval du bourg d'Artannes.

**LA GESTION ET LE
TRAITEMENT DES EAUX
USÉES ET PLUVIALES**

*(SOURCE : RÉVISION DU ZONAGE
D'ASSAINISSEMENT DE 2007
PRINCIPALEMENT)*

La part de l'assainissement collectif est de plus de 85%, le réseau d'assainissement desservant l'essentiel de la partie agglomérée, ainsi que l'urbanisation au nord de l'Indre.

On compte 69 km de canalisations constituant le réseau de collecte des eaux usées (44.5 km), des eaux pluviales (23.2 km) et unitaires (0.9 km), 8 postes de relèvements (poste de Vontes, station d'Epiray, station de la Horaie, station de Malicorne, station les Pinsons, PR de la Pinsonnière, PR les Pervenches et PR rue du Puy) et l'usine de dépollution, d'une capacité de 12 000 équivalents habitants implantée au lieu-dit l'Ormeau-Fleuri.

Ces réseaux comportent 22 bouches et avaloirs et 2 déversoirs d'orage en aval des deux secteurs de collecte unitaires (le bourg et les Varennes de Beaumer).

En 2003, les 68.6 km de réseau se décomposaient en 63.6 km de canalisations gravitaires et 5 km de canalisations de refoulement. On comptait alors 2 412 branchements.

L'usine Biophelia est le principal établissement raccordé à la station, le CEA et les laboratoires Astra disposant de leur propre station.

Les volumes arrivés à l'usine s'élevaient en 2003 à 302 109 m³, soit un débit moyen journalier de 828 m³/j. La station d'épuration du Bas Servolet, mise en service en 1985, a été abandonnée courant 2007 car son fonctionnement n'était pas satisfaisant en raison de départs importants d'effluents non traités et de boues dans l'Indre à cause de surcharges hydrauliques régulières dues à des entrées d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement.

Une nouvelle station d'une capacité de 12 000 équivalents habitants a donc été mise en service à la mi-2007 (arrêté de rejet du 04/08/2005). Cependant pour garantir un fonctionnement correct de cette station, il est impératif de poursuivre les travaux sur le réseau pour réduire de façon significative la collecte des eaux claires parasites.

Cette station de type boues sèches chaulées est implantée sur le site de l'Ormeau-Fleuri. Un réseau de refoulement passant sous l'Indre relie l'ancienne station à la nouvelle. Les installations de l'ancienne station seront démontées, et seul subsistera sur les lieux un petit bâtiment technique abritant les pompes de refoulement de 550 m³/h chargées de diriger les effluents vers la nouvelle station.

L'aire des gens du voyage implantée au lieu-dit La Craye, d'une capacité d'accueil de 12 emplacements (6 blocs sanitaires) est équipée d'un système d'assainissement collectif comprenant une fosse septique toutes eaux de 30 m³ (avec préfiltre incorporé de 20 m³), ainsi qu'un tertre d'infiltration de 180 m² au sommet, alimenté par une pompe.

L'état du parc des installations individuelles d'assainissement de la commune avait été évalué par la réalisation d'enquêtes portant sur 35 habitations lors de l'étude de zonage d'assainissement initiale de 1996. La synthèse de l'enquête avait fait apparaître un taux de conformité des installations de 20 à 25%.

Depuis, le parc des installations individuelles a pu évoluer de façon positive grâce notamment :

- à la suppression de dispositifs anciens, défectueux, suite aux raccordements de hameaux en périphérie de la ville ;
- aux constructions récentes avec la mise en place de filières d'assainissement conformes à la réglementation avec un contrôle par le SATESE ;
- à quelques réhabilitations d'installations anciennes.

Le taux de conformité des installations d'assainissement autonome se situe désormais, sur la commune, plus vraisemblablement aux environs de 25-30%.

DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE

COMMUNE DE MONTS

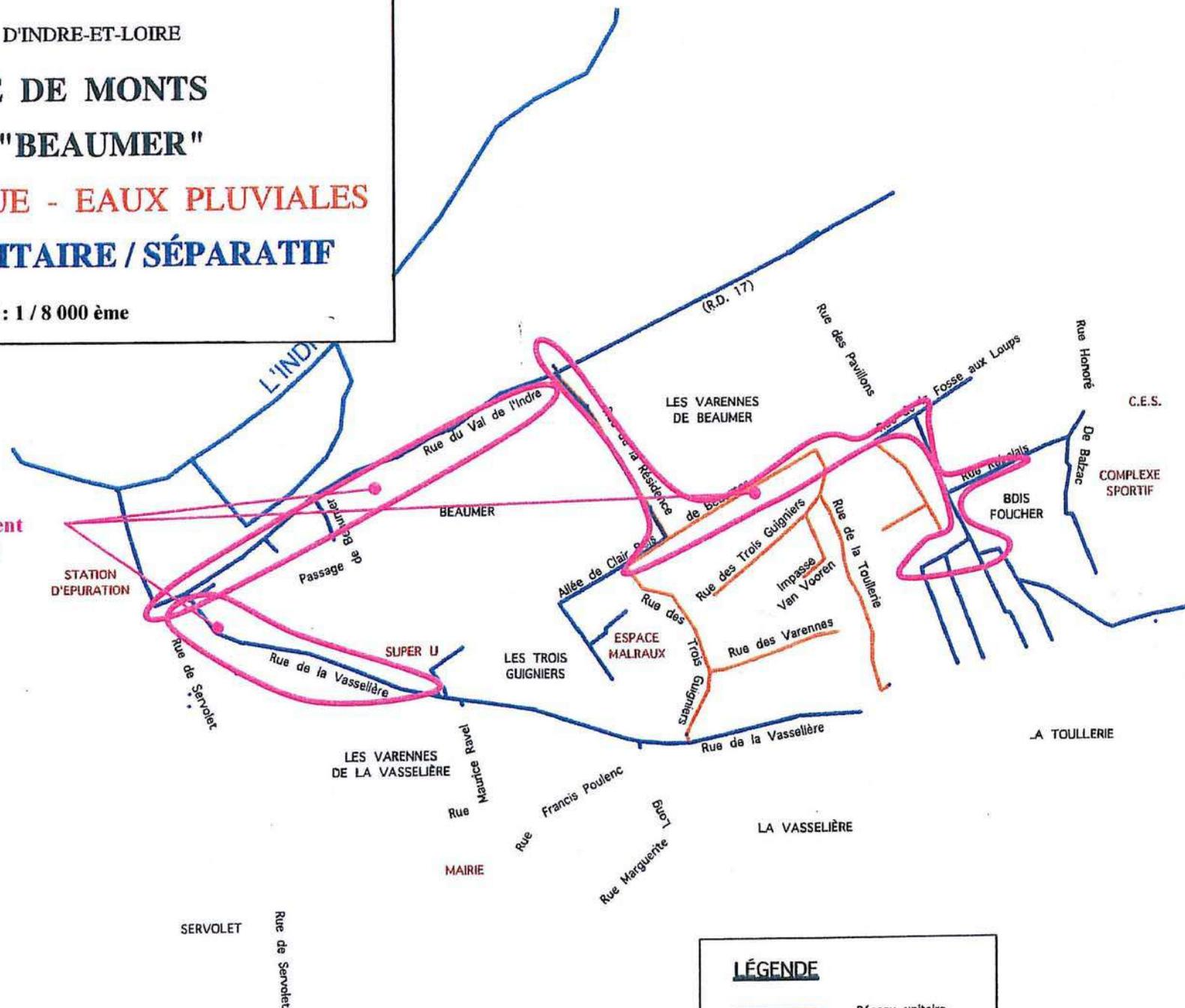
Secteur de "BEAUMER"

ETUDE HYDRAULIQUE - EAUX PLUVIALES

RÉPARTITION UNITAIRE / SÉPARATIF

ECHELLE : 1 / 8 000 ème

principales zones de débordement
(Étude saunier techna 1998)



LÉGENDE

- Réseau unitaire
- Réseau séparatif

En ce qui concerne l'assainissement pluvial, le réseau d'évacuation de la partie agglomérée présente des dysfonctionnements, tels que des débordements dans le secteur de Beaumer (cf. carte ci-contre).

Les zones urbaines de la ville de Monts sont dotées de réseaux pluviaux qui aboutissent dans des fossés rejoignant la rive de l'Indre.

Les eaux pluviales des lotissements les plus récents font l'objet d'un traitement par des bassins de rétention. Les autres exutoires pluviaux sont constitués par l'ensemble des fossés agricoles. Aucun dysfonctionnement majeur de ce réseau secondaire n'a été relevé.

I-3. LES DONNEES CLIMATIQUES

La hauteur moyenne des précipitations annuelles est de l'ordre de 665 mm (poste de Joué-lès-Tours).

La pluviométrie est assez bien répartie sur l'année avec un minimum de 42 mm en juillet et un maximum de 65 mm en novembre et décembre.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Total
Joué	63	58	56	48	60	51	42	49	55	53	65	65	665

Le nombre moyen de jours avec précipitation est assez élevé puisqu'il s'élève à 156 jours (de 9 jours en juillet à 17 jours en janvier).

La durée moyenne annuelle d'insolation représente 1 821 heures (de 54 heures en décembre à 244 heures en juillet).

Les températures ne sont pas excessives quelle que soit la saison, avec une amplitude thermique assez moyenne au cours de l'année.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Moy.
Moy.	3.7	5.0	7.8	10.2	13.6	16.8	17.8	18.6	16.3	12.0	7.2	4.6	11.2
Mini	0.9	1.6	3.3	5.3	8.5	11.5	13.2	13.1	11.2	7.6	3.9	1.9	6.8
Maxi	6.5	8.4	11.8	15.2	18.7	22.1	24.7	24.2	21.5	16.4	10.4	7.3	15.3

Le mois le plus frais est janvier, mois où les gelées sont les plus fréquentes (une douzaine de jours). Le nombre de jours avec gel reste assez faible avec une moyenne de 49 jours par an.

La rose des vents enregistrée à la station de Parçay-Meslay indique que sur l'année les vents dominants sont très nettement de secteur sud-ouest et nord-est, les vents les plus forts (> 8 m/s) provenant le plus souvent des secteurs ouest à sud-ouest.

I - 4 . LA PEDOLOGIE

La variété des sols est relativement importante ; elle résulte de la diversité de la roche mère et des conditions topographiques.

UNE DOMINANTE DE SOLS A FAIBLE POTENTIEL AGRONOMIQUE

Les sols bruns lessivés (sols à texture limono-argileuse développés sur substrat tertiaire plus ou moins calcaire) ainsi que les sols lessivés (sols limoneux, légers, battants sur substrat siliceux et profonds) forment une large partie de la couverture des plateaux de la Champagne.

Sur la commune, ces sols se rencontrent sur les franges septentrionale (ferme de Candé, la Maquinière, la Coquerie) et méridionale (la Gagneraie, la Liborie, les Belles Landes, abords du château de Longue Plaine, la Lionnière). L'aptitude agricole de ces terrains est dans l'ensemble assez limitée en raison de plusieurs facteurs défavorables : terres froides, très battantes et très humides (hydromorphie temporaire constatée à moins de 40 cm de profondeur).

D'autres espaces présentent également un potentiel limité. Ces secteurs correspondent aux sols alluviaux à texture argileuse prononcée du fond de la vallée de l'Indre (présence d'une nappe permanente peu profonde) ainsi qu'aux sols sableux des terrasses alluviales, terres légères, sensibles à la sécheresse mais à ressuyage correct, et renfermant de nombreux blocs siliceux (varenes sableuses) ou aux sols limoneux, riches en cailloux siliceux acides des substrats tertiaire et sénonien (perruches). Ils correspondent aux lieux-dits suivants : le Breuil, la Chênaie, château de Candé, la Croix de Monts, les Girardières ou les Trois Cheminées.

QUELQUES SOLS DE BONNE APTITUDE : LES AUBUIS

En revanche, la commune de Monts dispose également de sols dont l'aptitude agricole est bonne, voire excellente. Cela concerne les sols à dominante argileuse, assez épais et calcaires sur les marnes et calcaires lacustres (sols bruns calcaires) ainsi que les sols peu calcaires, généralement peu profonds et peu caillouteux, de texture limono-argileuse sur les marnes et calcaires lacustres ou de texture hétérogène issus des remaniements des formations séno-turonniennes sur pente (sols bruns calciques ou eutrophes).

Ces sols appelés localement aubuis se rencontrent en rive droite de l'Indre à la Horaie, les Prateaux, le Marchais et la Folie aux Moines, ainsi qu'en rive gauche, au sud-ouest du bourg ancien (les Granges, Champs Perron, le Platriou) et au sud de Beaumer, de part et d'autre de la RD 84 (la Pichauderie, Bois Cantin, la Croix Rouge ainsi que les terres entre le bois du Petit Moulin et le bois de Longue Plaine).

D'une manière générale, l'aptitude des sols à l'assainissement individuel n'est pas très favorable, les sols présentant le plus souvent une aptitude moyenne, voire faible par endroits (la Maquinière, les Fleuriaux, les Trois Cheminées, etc.).

L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE II

INTÉRÊT PATRIMONIAL

II.1 - LES MILIEUX NATURELS

II.2 - LE PATRIMOINE HISTORIQUE

II-1. LES MILIEUX NATURELS

DES MILIEUX NATURELS INTÉRESSANTS D'AMPLEUR LIMITÉE

Monts est une commune en pleine mutation où l'étalement urbain grignote inéluctablement des espaces agricoles mais aussi naturels, à l'image du Grand Bois, du Bois d'Azay ou du Bois Joli gagnés par l'urbanisation ou du vallon sur la frange est de son finage traversé par l'autoroute A10. La déprise agricole, particulièrement perceptible au sein de la vallée de l'Indre, réduit également la biodiversité (dans sa portion amont, de Vontes au viaduc, elle est totalement neutralisée par les installations du CEA). En effet, les prairies de fauche au cortège floristique varié font place dorénavant à une monoculture de peupliers.

La commune est également marquée par le passage d'infrastructures orientées nord-sud (ligne SNCF et autoroute A10). Ces emprises compartimentent le territoire communal pénalisant les déplacements des mammifères, situation qui risque de s'aggraver encore si l'on se réfère aux projets en cours (ligne TGV et autoroute A85).

Le dictionnaire des communes de Touraine (éditions CLD) évoque le recul de la biodiversité en rappelant que l'anthéric rameux signalé au début du XX^{ème} siècle au-dessus du bourg n'a pas été retrouvé depuis ou que la genette a été observée sur la commune en 1963.

Seuls les vallons des bois de St-Laurent, dont une partie intéresse le territoire communal en amont de la Chapelle de Candé, figurent à l'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique : ZNIEFF de type 2 n° 4079.

Il s'agit d'un ensemble de bois, d'étangs et de prairies marécageuses constituant une mosaïque de milieux complémentaires et très diversifiés (F. BOTTE, 1985).

Par ailleurs, le dictionnaire des communes de Touraine signale encore quelques secteurs naturels intéressants localisés principalement dans les parcs des châteaux de la Roche (très belles pelouses à orchidées et cardoncelle à feuilles molles, présence de la couleuvre coronelle lisse et de nombreuses vipères) et de Candé (orchis homme-pendu au sein des pelouses).

On trouverait également de belles orchidées sous des pins noirs d'Autriche au-dessus du bourg, alors que la fritillaire pousserait aux abords du moulin des Fleuriaux.

Enfin, la vallée du ruisseau de Montison abriterait quelques espèces végétales et animales intéressantes.

Le Conseil Général a délimité au sein de la vallée de l'Indre un périmètre de préemption dans le cadre des espaces naturels sensibles.

DES SITES RECONNUS

Sur le territoire communal de Monts on note la présence :

- d'un **site inscrit correspondant à la vallée de l'Indre** (arrêté ministériel du 20 octobre 1965) ;
- d'un **site classé correspondant au Château et Domaine du BREUIL** (arrêté ministériel du 26 avril 1965).

Ces sites inscrit et classé constituent des servitudes d'utilité publique.

II-2. LE PATRIMOINE HISTORIQUE

LE DÉBUT DE L'OCCUPATION HUMAINE

Selon le dictionnaire des communes de Touraine, les temps préhistoriques n'auraient laissé que très peu de traces sur le territoire communal : une scie à encoches découverte dans une sablière et une hache bipenne néolithique mise au jour au Ripault.

En revanche, le patrimoine des communes d'Indre-et-Loire (éditions FLOHIC) souligne que le territoire communal était occupé par plusieurs domaines dès l'époque gallo-romaine. Leurs vestiges comprenant des tuiles, des pierres, des poteries et des monnaies ont été mis à jour dans la vallée de l'Indre, aux Fleuriaux et sur les coteaux de la Vasselière, ainsi que sur le plateau, aux Champs Perrons, à la Martelière et à la Gagneraie.



*Le moulin
des Fleuriaux*

Deux domaines carolingiens leur succédèrent, la villa de Rançay sur la rive droite de l'Indre, la villa de Monts sur la rive gauche. Le bourg s'implanta dès cette époque sur le coteau du Puy, petit éperon de confluence dominant l'Indre en rive gauche.

A l'époque médiévale, l'Indre faisait tourner une douzaine de moulins, dont sept subsistent ; ils ont été depuis transformés en résidences ou en musée.

LE VIEUX-BOURG



Un vieux porche

L'église Saint-Pierre-lès-Liens est citée en 1114 ; elle appartient alors aux moines de l'abbaye de Saint-Julien de Tours. Dominant le village originel, cet édifice largement reconstruit dans le style roman au XIX^{ème} siècle conserve l'abside à croisées d'ogives et le chœur du XII^{ème} siècle ainsi qu'une chapelle latérale de l'édifice précédent.

Dans ce bourg aux ruelles en pente, étroites et sinueuses, se trouvent encore plusieurs maisons anciennes, dont un logis du XV^{ème} siècle qui a conservé son aspect médiéval (mur à colombages), un manoir à deux étages doté d'une tourelle d'escalier construit à la fin du XV^{ème} siècle (ancienne auberge), etc.



*Maison à pans
de bois*

LES DOMAINES DOMINANT L'INDRE



Le château de Candé



Le château de la Roche

Dominant la vallée de l'Indre, la commune arbore plusieurs domaines :

- Le château de Candé, manoir construit au début du XVI^{ème} siècle à la place d'un édifice plus ancien et entièrement restauré au XIX^{ème} siècle avec l'adjonction d'une aile néo-gothique, qui a été légué au département d'Indre-et-Loire en 1974. Ce domaine qui s'étend sur 260 ha (bois, ferme, étang) comprend, outre le château, des pavillons, une orangerie et de nombreuses dépendances (pavillon construit au XVIII^{ème} siècle dans le style Louis XIII sur le rebord de coteau).

- Le château de la Roche, manoir du XVIII^{ème} siècle agrandi au début du second Empire dans le style de l'époque, qui comporte sur la façade arrière une orangerie reliant les deux pavillons d'angle. Trois maisons de garde contrôlent les portes d'entrée du domaine (portes de Tours, de Candé et de Monts). Le vaste parc, planté en 1870, comporte trois perspectives (dont une vers le château de Candé) et accueille la ferme de la Perrée dont les communs sont inspirés du style toscan.



Les communs



Le château du Breuil

- Le château du Breuil, édifice construit à la fin du XIX^{ème} siècle dans le style Renaissance sur une terrasse sablonneuse aux abords du vieux bourg, a été légué à l'Université de Tours dans les années 1980. Situé au milieu d'un vaste parc boisé, site classé depuis 1965 riche en cyclamens, le château est inoccupé. Le domaine comprend également un ancien manoir du XVII^{ème} siècle, dit le Vieux-Breuil, qui conserve une cheminée monumentale datant de la première Renaissance en provenance d'un manoir aujourd'hui disparu (la Tardivière), deux moulins sur l'Indre et de beaux communs contemporains de la construction du nouveau château.



Le manoir

LES AUTRES ÉDIFICES REMARQUABLES



Le manoir d'Ortières

La commune de Monts comporte par ailleurs plusieurs ensembles datant des XV^{ème} et XVI^{ème} siècles, inégalement conservés.

Le manoir d'Ortières, demeure construite à la fin du XV^{ème} siècle et qui n'a guère été modifiée depuis le début du règne de Louis XII, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (depuis 1978). Une grande partie des communs construits depuis le XIX^{ème} siècle qui fermaient la cour carrée ont été démolis depuis. Le manoir est doté d'une tourelle d'escalier pentagonale et de belles cheminées à hotte alors que dans la cour, on remarque un puits du XV^{ème} siècle à margelle moulurée.

De l'importante forteresse des XV^{ème} et XVI^{ème} siècles de la Fresnaye, démolie à la veille de la Révolution, il ne reste plus qu'un pan de mur sur le coteau et un souterrain à couloir et deux petites chambres.

De la même manière, il ne subsiste plus du prieuré de Rançay et de sa chapelle que quelques pans de murs du logis abbatial.

On pourrait citer encore le manoir du Clos (et son jardin à la Française) bâti sous le règne de Louis XIII sur le coteau dominant le ruisseau de Montison, le manoir de la Tardivière (début XVI^{ème} siècle), dont l'étage supérieur est à colombage et dont la grange montre une porte en plein cintre, l'ancien manoir de Cigogné, dont les percements remontent au XV^{ème} siècle (très remanié au XIX^{ème} siècle et transformé en ferme) et sa chapelle à petit campanile et fenêtre en arc brisé qui pourrait dater du XVI^{ème} siècle comme la margelle du puits, le viaduc de la Horaie, édifié au milieu du XIX^{ème} siècle pour permettre à la ligne de chemin de fer Paris-Bordeaux de franchir la vallée de l'Indre (59 arches de près de 10 mètres d'ouverture pour une longueur totale de 751 mètres), etc.

LES CURIOSITÉS

La richesse et la diversité du patrimoine bâti de la commune repose également sur la présence de quelques curiosités.



*Maison début XX^{ème}
avec clocheton*



*Maison 1930 avec
tourelle carrée
de style
néo-gothique*

LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Au regard de ce qui précède, il est vraisemblable que la commune de Monts compte un grand nombre de sites archéologiques, mais ces données n'ont pas été communiquées par le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles dans le cadre du « porter à connaissance du Préfet ».

Cet organisme doit être consulté pour tout permis de construire, de lotir ou de démolir, ainsi que pour tout projet relevant des installations et travaux divers sur et aux abords des sites actuellement recensés, en application de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme, article d'ordre public qui stipule que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

La loi du 7 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et ses décrets d'application confère désormais au préfet de Région le pouvoir de prescrire et de contrôler les opérations d'archéologie préventive ; elle redéfinit également le cadre des procédures administratives et financières applicables en la matière.

Par ailleurs, conformément à l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, il est nécessaire de rappeler que toute découverte fortuite à l'occasion de travaux doit obligatoirement être déclarée à la DRAC.

L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE III

LES GRANDES UNITÉS PAYSAGERES

- III.1 - LES GRANDES UNITÉS PAYSAGERES :
LIMITES PAYSAGERES ET AMBIANCES
- III.2 - DYNAMISME VISUEL
ET SENSIBILITÉ DES PAYSAGES

III.1 - LES GRANDES UNITÉS PAYSAGÈRES LIMITES & AMBIANCES PAYSAGÈRES

INTRODUCTION

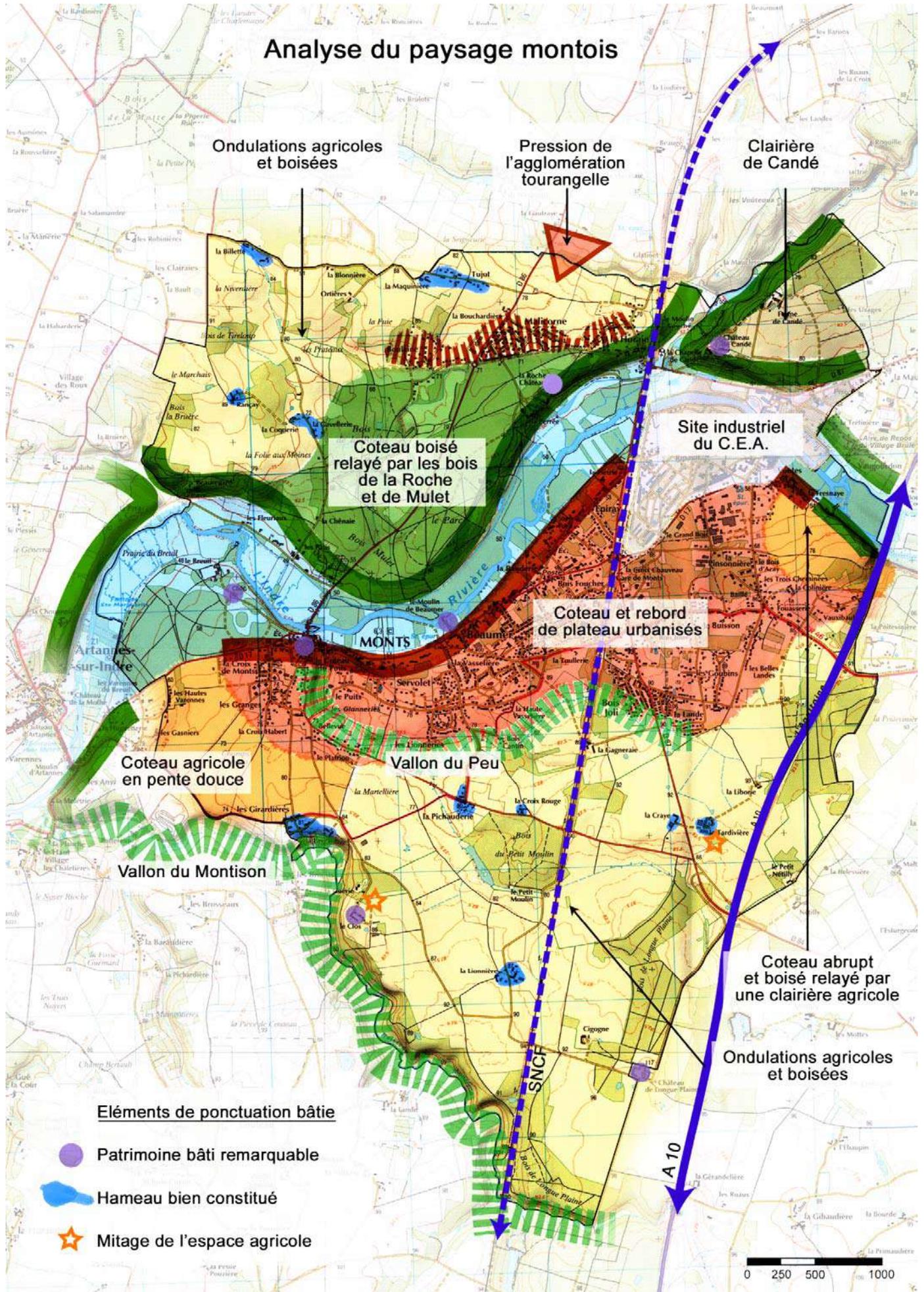
Le paysage d'un territoire est la conséquence des données géographiques (géologie, relief, ...), de l'occupation des sols (conjonction entre les éléments naturels et les activités humaines) et de la perception des ambiances qui s'en dégagent.

Ainsi, une unité paysagère se caractérise par une ossature structurante et lisible qui s'articule autour de composants paysagers marquants qui interagissent les uns par rapport aux autres. Ceci se traduit :

- ◆ D'une part par la compréhension de l'organisation du paysage, de ses modes de fonctionnement et de lecture spécifique et la définition d'une portion de territoire
- ◆ D'autre part par la détermination d'une ambiance propre et spécifique, appuyée sur la constance de certains composants et leurs similitudes visuelles

La carte présentée ci-après permet de visualiser les différentes unités du paysage montois ainsi que quelques éléments clef de la lecture du territoire.

Analyse du paysage montois



LES LIMITES DU TERRITOIRE MONTOIS

Il est illusoire de penser que les paysages identitaires d'une commune trouvent leurs limites sur les limites administratives de son territoire. En effet, le paysage montois s'inscrit dans un contexte paysager plus vaste dominé par deux principales unités paysagères :

- ◆ La vallée de l'Indre
- ◆ Les plateaux agricoles du centre Touraine



Ambiances du vallon du Montison, en limite sud-ouest de la commune



Le territoire se caractérise ainsi sur l'ensemble de ses limites administratives par des continuités fonctionnelles et visuelles, sauf au niveau de :

- ◆ **La limite sud-ouest qui offre une particularité structurelle, appuyée sur le vallon du Montison qui constitue une limite parfaitement identifiable.**



Ce vallon étroit aux coteaux bien marqués se caractérise par un paysage fermé aux vues très courtes, densément végétalisé. L'ambiance paysagère du vallon du Montison contraste nettement avec le plateau ouvert qu'il découpe. Il constitue ainsi, un espace intime, secret, génère un effet de surprise.

Depuis le plateau, le vallon du Montison apparaît comme une ligne végétale ondulante, marquant la limite du territoire



- ◆ **La limite nord-est : la clairière surélevée du château de Candé**

Le château de Candé constitue un point d'appel et de repère de qualité au nord-est du territoire. Inscrit en position dominante sur le coteau de la vallée de l'Indre, il occupe une position stratégique dans le territoire, au cœur d'un parc paysager ouvert et cerné d'une couronne végétale dense.



- ◆ **La limite est : impact du pont de l'Autoroute A10 principalement dans sa traversée de la vallée de l'Indre**

LES PLATEAUX AGRICOLES MONTOIS

DES PLATEAUX AGRICOLES OUVERTS PONCTUÉS DE QUELQUES BOIS

*Vue sur la Tardivière depuis la
Lionnière*



◆ **UNE VOCATION AGRICOLE AFFIRMÉE**

Cultures extensives, larges parcelles dessinent ces plateaux légèrement ondulés. Cette vocation agricole se traduit par des paysages ouverts caractérisés par de longues vues dégagées mettant en scène le paysage.

Les plateaux sont traversés de routes rectilignes et dégagées qui en permettent une découverte facile et une bonne lisibilité.

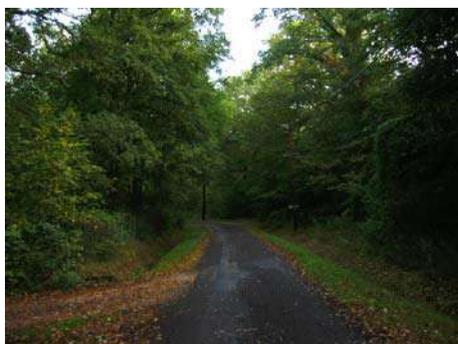
Larges étendues agricoles depuis la route longeant la Laye



◆ **DES PONCTUATIONS BOISÉES**

Au nord comme au sud, le plateau est caractérisé par une ponctuation de bois de taille variable. Plus ou moins denses, ces bois cadrent et limitent certaines vues. Ils jouent ainsi un rôle majeur dans l'appréhension du territoire, constituant quelques relais visuels dans le paysage ouvert ainsi que des fonds visuels lointains.

*Paysage fermé au cœur des petits
bois - secteur de la Guérie*



Ainsi, au détour d'une route, les plateaux agricoles présentent un paysage de contraste entre les ambiances très fermées des bois et les ambiances ouvertes de grande échelle des larges étendues cultivées. Ces jeux visuels instaurés par les bois augmentent aussi la perception de la profondeur des paysages.

*Relais visuels des bois de Tireloup et de Rançay
au nord-ouest du territoire*





La Laye

◆ LE BÂTI RURAL : ANIMATION ET RELAIS VISUELS

Les plateaux agricoles nord et sud sont ponctués par un habitat rural dans l'ensemble dispersé et peu dense. L'architecture traditionnelle constitue des ensembles harmonieux tant au niveau des volumes, des implantations que des matériaux. Ces éléments bâtis jouent un rôle important d'animation du territoire mais aussi de points d'appel et de points de repère.

On note cependant différentes typologies urbaines :

- **des hameaux** peu nombreux comme celui des Girardières
- **des fermes isolées** dont les corps de bâtiments sont bien regroupés et accompagnés par une végétation souple comme La Lionnière, la Tardivière
- **des manoirs ou demeures de qualité à l'architecture travaillée** comme le Clos caractérisé par un mur d'enceinte, un pigeonnier ...



La Lionnière



Le Clos

Par ailleurs, sur ces plateaux où l'agriculture prime, le système de fonctionnement agricole a engendré un habitat récent autour d'anciennes fermes, s'accompagnant ainsi d'un certain mitage du territoire agricole. Ce système a soit généré un nouveau hameau avec 3 ou 4 maisons récentes autour d'une ancienne ferme comme à la Pichauderie soit la construction d'une maison neuve non intégrée dans le périmètre des bâtiments actuels comme au Clos ou à la Tardivière.

Le Clos silhouette de la propriété cadrée par deux bosquets : impact majeur de la maison récente



Ensemble bâti de la Craye



Impact de la maison récente de la Tardivière implantée en marge du hameau agricole



SUR LE PLATEAU NORD : PERCEPTION DE LA PRESSION DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Si les limites de l'agglomération tourangelle sont nettes et en dehors du territoire montois, une certaine pression à l'urbanisation due à la proximité de l'agglomération est tout à fait sensible et perceptible, notamment au niveau du secteur de Boulaine - Malicorne.



L'habitat résidentiel dense s'égraine le long des voies et des lisières boisées, tels des satellites totalement détachés de Monts. Le développement de la zone d'activités, le site de la déchetterie en limite communale renforcent l'importance fonctionnelle de ce pôle, entre Tours et Monts.



LA VALLÉE DE L'INDRE

LES LIMITES DE L'UNITÉ PAYSAGÈRE : DES COTEAUX MARQUÉS ET DISSYMMÉTRIQUES

Dans sa traversée du territoire montois, la vallée de l'Indre est limitée au nord et au sud par des coteaux lisibles, bien identifiés et dissymétriques :

- **Au nord un coteau boisé relayé sur le plateau par les bois de la Roche et Millet.** Ce coteau est animé par des manoirs ou châteaux, mis en scène par des parcs ouverts sur la vallée (château de Candé par exemple) intégrés au cœur d'une végétation dense qui les rend impénétrables (château de la Roche)
- **Au sud, le coteau urbanisé relayé en profondeur par l'ensemble de l'agglomération montoise.**

A noter : au sud-ouest le coteau agricole en pente douce offre une légère rupture de l'urbanisation vis-à-vis d'Artannes. Par ailleurs, à l'est de la Fresnaye, le coteau abrupt et boisé, surmonté d'une petite enclave agricole, marque la fin de l'urbanisation.



Perceptions de la vallée depuis le chemin vert entre la Plétrie et la Rauderie



Perception de la vallée depuis le coteau urbanisé : une vaste coulée densément plantée



Quelques mots de Balzac pour exprimer toute les subtilités de la vallée de l'Indre :

« L'amour infini, sans autre aliment qu'un objet à peine entrevu dont mon âme était remplie, je le trouvais exprimé par ce long ruban d'eau qui ruisselle au soleil entre deux rives vertes, par ces lignes de peupliers qui parent de leurs dentelles mobiles ce val d'amour, par les bois de chênes qui s'avancent entre les vignobles sur des coteaux que la rivière arrondit toujours différemment, et par ces horizons estompés qui fuient en se contrariant »

UN PAYSAGE FERMÉ

La vallée de l'Indre est dominée par les boisements (peupleraies notamment) qui engendrent une fermeture de l'espace. Ces plantations vouées à la production, se caractérisent par des effets de filtres paysagers en automne-hiver, et par des effets d'écrans visuels denses en été.

Cette fermeture paysagère engendre des vues très courtes, le regard butte sans cesse sur une végétation massive. Le caractère fermé de la vallée est accentué par l'importance des terrains privés, accueillant cabanons et plantations horticoles renforçant le caractère inaccessible de l'Indre.

Au hasard de certaines prairies non plantées de peupliers ou de terrains privés dégagés, les sinuosités de l'Indre se dévoilent, le regard s'échappe, se laissant guider par le cours de l'eau, avant de se heurter à une peupleraie.

Depuis le plateau ou le coteau, la vallée de l'Indre s'apparente à une vaste coulée végétale, les sommets des arbres portant le regard vers le coteau opposé.

Cette première approche de la vallée lui confère une échelle intime, un paysage sans repère qui semble impénétrable et obscur et pourtant....

UN CADRE ATTRAYANT EMPRUNT DE ROMANTISME ET D'EFFET DE SURPRISE

Depuis les routes et chemins, la vallée ne se dévoile que ponctuellement. Suivant les sinuosités de l'Indre, les cheminements ondulent, ce qui engendre un changement perpétuel du fond de perspective. Cette perception dynamique de la vallée est renforcée par des effets de surprise qui ponctuent la découverte.

Ici un manoir sur le coteau attire le regard au travers des filtres des peupliers, là un moulin enjambe l'Indre et modifie son débit par des gués maçonnés qui créent des effets de bouillonnements, anime le calme de la vallée par le bruit caractéristique des chutes d'eau.

Là encore, la route traverse l'Indre, ses bras multiples et ses boires. Une succession de ponts anime l'axe de la route ; la structure complexe du réseau hydrographique se dévoile.



*L'Indre entre la Fresnaye
et Vontes : perceptions furtives*

La lumière et la brume mettent en scène ce paysage en soulignant les effets de filtres par des rais de lumière douce au travers des formations végétales renforçant les effets d'écrans successifs et de profondeur....

L'atmosphère de la vallée varie ainsi fortement selon les saisons et la luminosité.

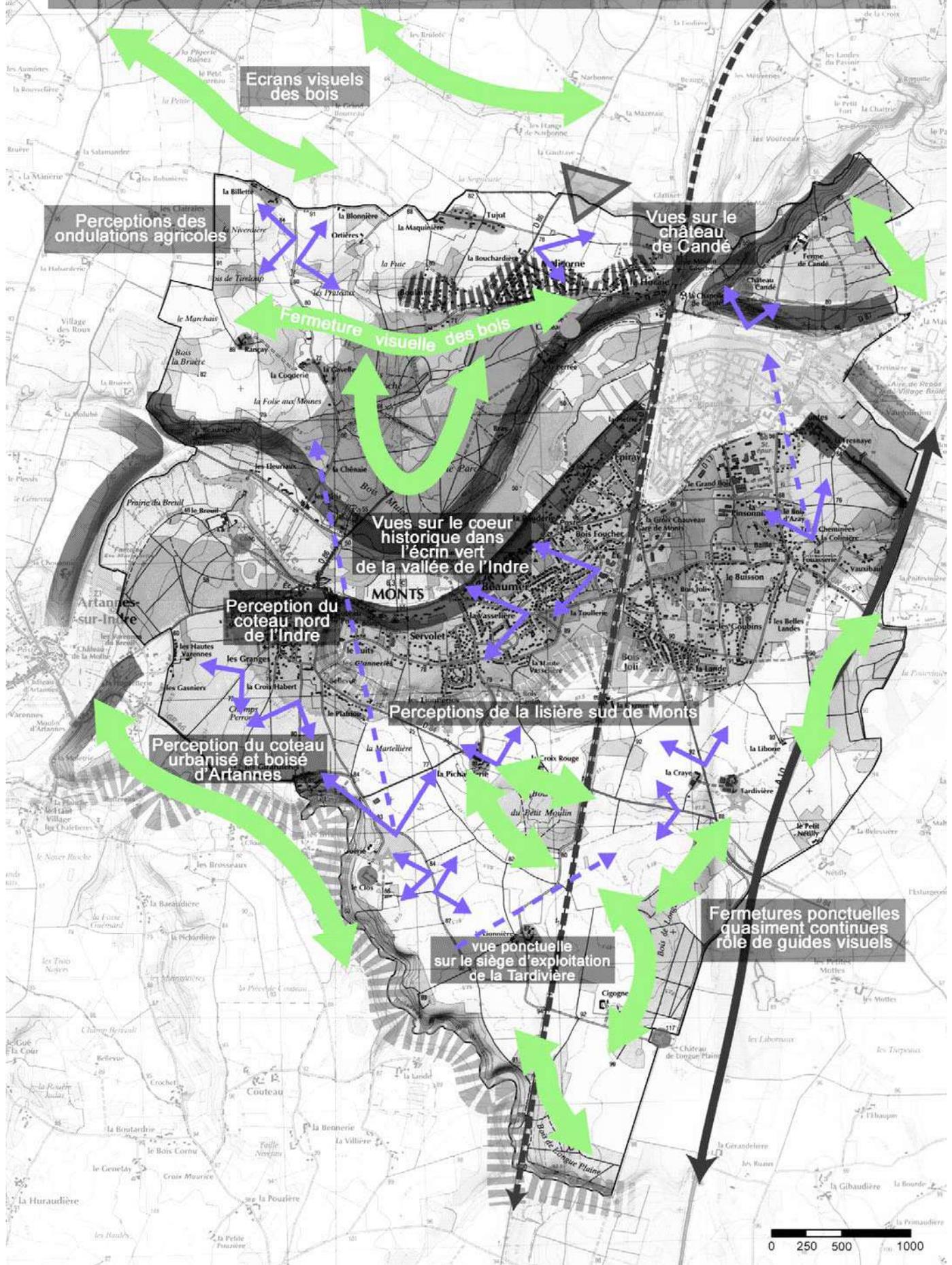
Ainsi, la vallée se caractérise par un paysage très fermé, très verdoyant qui semble impénétrable... une multitude de surprises, un dynamisme insufflé par les ondulations et les sinuosités des routes, de l'Indre et de ses cours d'eau.

A noter : le site industriel du C.E.A. s'inscrit dans la vallée de l'Indre. Cependant, cerné de hauts murs bloquant toute visibilité, ce site constitue une enclave « hors Monts » qu'il est impossible de décrire. Les limites de la propriété et l'entrée animée par deux alignements de Tilleuls lui confèrent un rôle dans le paysage que l'on pourrait rapprocher de celui d'une propriété de château (celui du Breuil ou de la Roche par exemple). On peut regretter cependant le caractère esthétique discutabile de son enceinte.



L'intérêt paysager de cette vallée est reconnu avec la présence d'un site inscrit sur l'ensemble de la vallée à hauteur de la commune de Monts et d'un site classé pour le Château et Domaine du BREUIL.

Lecture du dynamisme visuel caractérisant le territoire de Monts



III.2 - DYNAMISME VISUEL & SENSIBILITÉ DES PAYSAGES

En synthèse de l'analyse du paysage montois, il ressort qu'un contraste très fort existe entre les plateaux du centre Touraine qui bordent la rivière - paysage ouvert, échelle presque monumentale, platitude du relief, faible densité végétale (relative) - et la vallée de l'Indre - encaissée, verdoyante et envahie par une végétation dense, paysage fermé, échelle humaine voire intime.

Si les plateaux sont clairement voués au travail agricole, à l'exploitation de la terre, la vallée malgré l'activité majeure des peupliers se tourne vers la villégiature et les loisirs ...

Par ailleurs, l'ossature du territoire, couplée à l'alternance entre paysages ouverts et fermés génère un certain dynamisme visuel qui confère à ce territoire :

- **Un caractère agréable sans monotonie**
- **Une grande lisibilité et un nombre important de points de repères**
- **Une grande sensibilité des plateaux agricoles, qui sont ouverts aux vues**
- **Des particularités qui ont une valeur intrinsèque intéressante à préserver ou valoriser, comme le vallon du Montison, certains boisements, le château de Candé ou du Breuil, à une échelle plus large la vallée de l'Indre ...**

La carte présentée ci-contre illustre le dynamisme visuel caractéristique du territoire de Monts et met ainsi en exergue les covisibilités majeures, les écrans, vues ponctuelles ciblées ou larges vues dégagées ...

Par ailleurs, il est important de noter que l'agglomération montoise occupe une place stratégique et particulière entre plateau et vallée, à l'articulation des deux principales unités paysagères. Les relations complexes que l'agglomération tisse avec son territoire ont été examinées précédemment (Partie 1—Chapitre v)

Perception du coteau urbanisé et boisé d'Artannes



Perception de la lisière sud-ouest de l'agglomération, depuis les Girardières



Perception de la Vallée de l'Indre depuis la Colinière



Zoom sur le château de Candé



Perception de la lisière sud de l'agglomération, depuis la RD 84



L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE IV

RISQUES ET NUISANCES

- IV.1 - LES RISQUES NATURELS
- IV.2 - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES
- IV.3 - LES NUISANCES

IV-1. LES RISQUES NATURELS

LE RISQUE NATUREL D'INONDATION

La commune de Monts est concernée par le risque d'inondation par :

- débordement de l'Indre ;
- débordement de ruisseaux ;
- ruissellement pluvial pouvant s'accompagner de coulées de boues.

Le risque d'inondation par débordement de l'Indre est le risque le mieux appréhendé. En effet, l'Indre est une rivière de plaine non endiguée qui déborde facilement et sollicite son lit majeur. Ses crues sont parfois brutales, à l'image des inondations de :

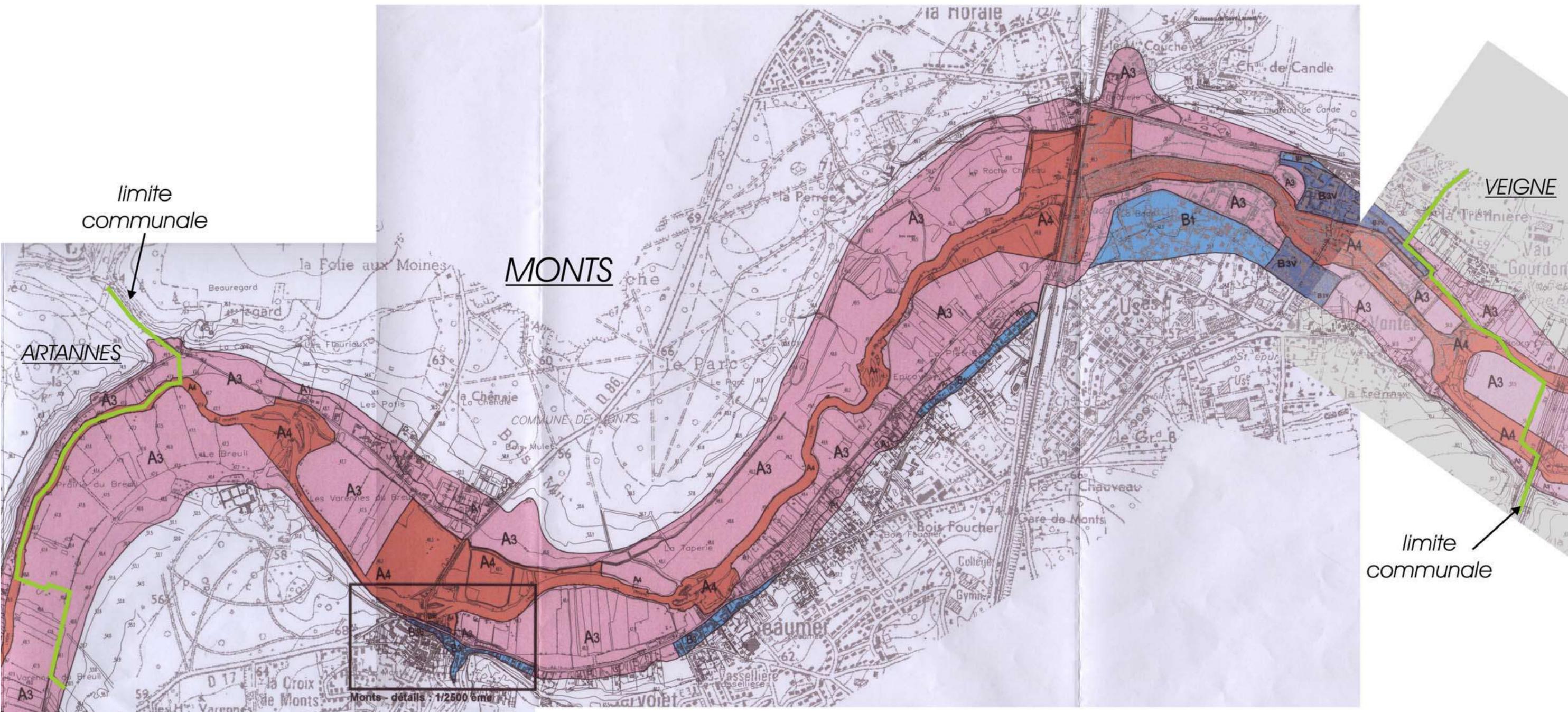
- novembre 1770 qui a causé la ruine de la plupart des moulins implantés sur les rives (le moulin d'Epiray n'a jamais été reconstruit depuis) ;
- novembre 1910, qui a longtemps été considérée comme la plus importante du XX^{ème} siècle ;
- décembre 1982, dont le niveau a dépassé celle de 1910.

La connaissance du risque auquel la commune est exposée s'appuie sur :

- le **plan des surfaces** submersibles (PSS) de l'**Indre** approuvé par décret interministériel du 31 décembre 1968, qui définit 2 types de zones submersibles ;
- l'**atlas des zones inondables** de la vallée de l'Indre approuvé par arrêté préfectoral le 6 avril 1998 qui comporte en plus du PSS, une carte rappelant les crues historiques et une carte des aléas déterminés en fonction des hauteurs d'eau et des vitesses de courants pour une crue ayant les mêmes effets que les plus fortes crues connues ;
- le **plan de prévention des risques naturels d'inondation** (PPR) de la vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005 par arrêté préfectoral.

L'inondation catastrophique de novembre 1770 (hauteur de 4.90 m relevée sur l'échelle limnimétrique de Cormery le 26 novembre 1770) a été prise en compte dans l'élaboration des documents de prévention du risque d'inondation, sous la forme d'une surcote, par rapport aux plus hautes eaux de référence de l'atlas des zones inondables, variant entre 0.50 m et 1.50 m suivant l'emplacement dans la vallée.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS D'INONDATION DE LA VALLEE DE L'INDRE



Au niveau de Monts, l'atlas des zones inondables prenait pour référence la crue de décembre 1982, d'occurrence 125 ans, avec un débit estimé à 500 m³/s et une hauteur de 3.48 m à Cormery.

Lors de la crue de décembre 1982, le niveau de l'Indre a atteint 51.48 m (IGN69) sous le viaduc et de 50.41 m (IGN69) sous le pont de la D86.

Sur Monts, les enjeux urbains concernés par le risque d'inondation restent limités au long de la rue du Val de l'Indre (tant à hauteur du vieux-bourg que du quartier de Beaumer), au secteur d'Epiray, au secteur de la Fresnaye, à une partie du site du C.E.A., ainsi que le long de la rue des Pâtis.

Le développement de l'habitat s'étant effectué quasi essentiellement sur le coteau et le rebord de plateau depuis plus de 40 ans, il n'est pas concerné par ce risque.

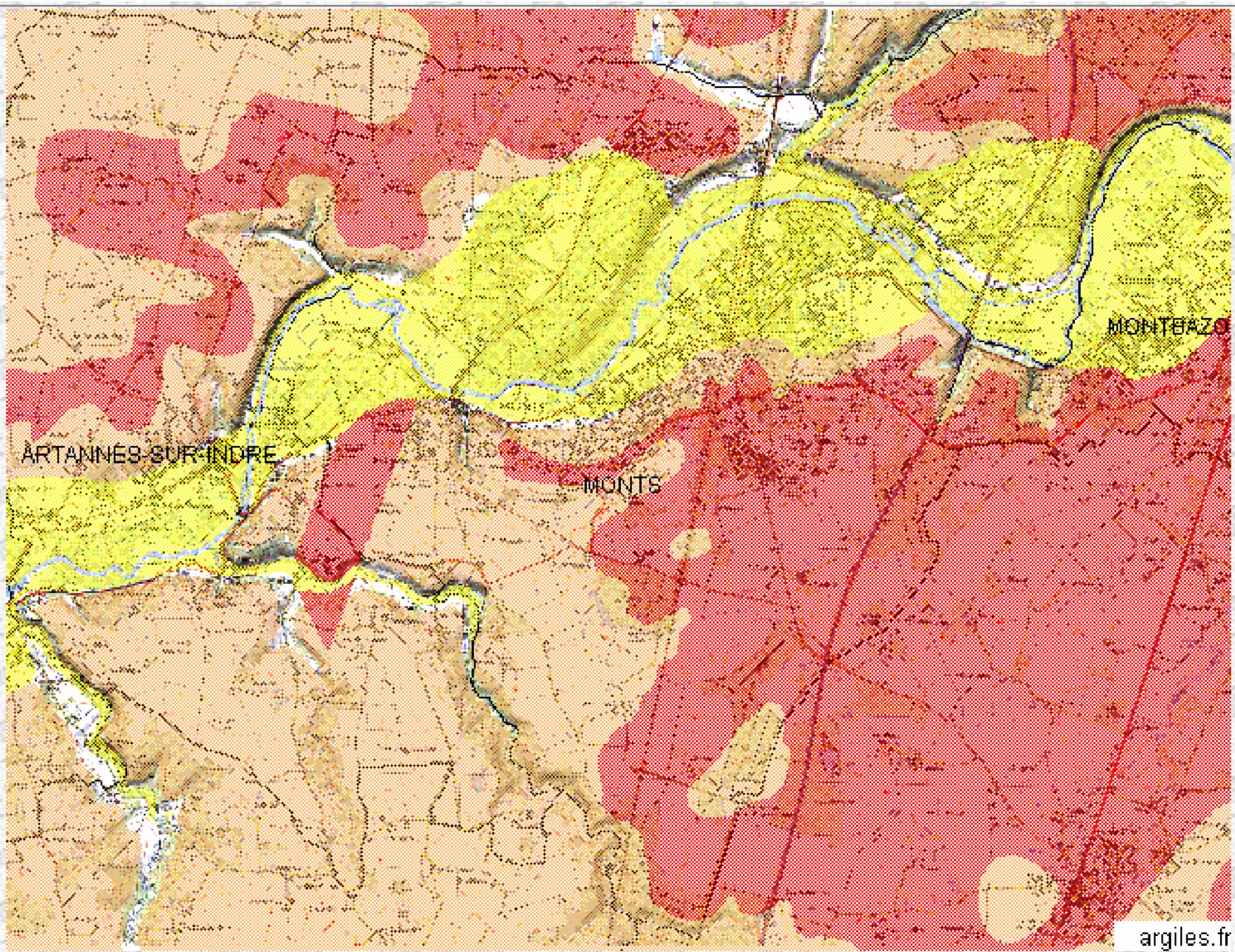
L'Etat, garant de la sécurité publique, a défini une politique de gestion de l'urbanisation dans les zones inondables dans un souci de "développement durable" et de protection maximale des personnes et des biens. Cette politique, précisée dans une circulaire interministérielle du 24 janvier 1994, vise notamment à interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où, quels que soient les aménagements, la sécurité des personnes ne peut être garantie intégralement et les limiter dans les autres zones inondables, et préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées à l'amont et à l'aval.

LE RISQUE NATUREL DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Le caractère argileux de certains terrains présents sur le territoire communal est susceptible d'être à l'origine de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, ce phénomène résultant des propriétés plastiques des argiles qui se gonflent d'eau en période humide et se rétractent en période de sécheresse.

Ce phénomène a été, sur le territoire communal, à l'origine de nombreux dégâts sur des constructions. Des dispositions techniques sur les constructions et leur environnement peuvent prévenir de tels désordres ; par exemple l'approfondissement des fondations, l'éloignement des plantations avides d'eau ...

Par ailleurs, compte tenu de la topographie des lieux et de la modification du cycle de l'eau (arrachage de haies sur le plateau, drainage agricole, imperméabilisation des sols), la commune peut également être exposée à un ruissellement des eaux pluviales accéléré.



Aléa retrait gonflement :

-  Non réalisé
-  Aléa à priori nul
-  Aléa faible
-  Aléa moyen
-  Aléa fort

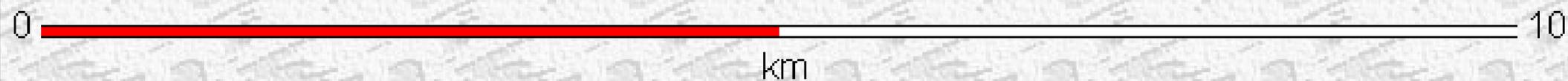
Couche de fond apparente :

Fonds scannés 1/25000 IGN

Départements Fond MapInfo



Carte de localisation de l'aléa retrait-gonflement des argiles extraite du site www.argiles.fr du BRGM



A la demande de la Préfecture d'Indre-et-Loire, une cartographie des aléas de retrait-gonflement des argiles dans le département de l'Indre-et-Loire a été réalisée par le Bureau de Recherches Géologique et Minière. Ce document classe la commune de MONTS dans différents niveaux de vulnérabilité.

Consciente de l'existence sur son territoire de secteurs concernés par des mouvements de terrain, la commune de MONTS a décidé, parallèlement à l'élaboration de son P.L.U., de confier au Syndicat Intercommunal pour la Surveillance des Cavités Souterraines et des Masses Rocheuses Instables d'Indre-et-Loire la réalisation d'une étude permettant la prise en compte de risque dans la réflexion P.L.U..

Il ressort de cette étude réalisée par la société Léotot Géologie Environnement en date du 06 juin 2005 les conclusions suivantes :

A—TYPOLOGIE DES RISQUES

Les mouvements de terrain auxquels le territoire de Monts peut, potentiellement, être soumis, sont :

- **Les effondrements :**

Il s'agit d'une rupture brutale de la voûte de cavités, sous la forme d'un mouvement gravitaire vertical. Même si l'évolution du processus est lente, l'ouverture de la cave en surface est un événement rapide.

Ce type de mouvement de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti qui serait construit sur une cave, et il représente un danger élevé pour les populations, lorsque les caves ou les terrains sus-jacents sont occupés.

A Monts, aucun bâtiment ne s'étend, à notre connaissance, sous l'emprise de caves, qui sont, d'ailleurs, relativement peu nombreuses et peu profondes.

Ce type de mouvement de terrain est donc très localisé. Il concerne néanmoins des secteurs qui sont, d'autre part, affectés par les risques de déstabilisation de parois rocheuses et de glissement de terrain.

- **Les écroulements et chutes de blocs :**

Il s'agit de déstabilisations de parois rocheuses et coteaux, survenant brutalement sur des matériaux affectés de fracturations, soumis à une dégradation naturelle et à la décompression du coteau.

La rupture s'effectue soit par basculement, soit par rupture de pied avec, comme éléments déclencheurs, des venues d'eaux, la gélifraction ou la végétation.

Ce type de mouvement de terrain peut entraîner la ruine d'un bâti et représente une réelle menace pour l'homme.

De tels mouvements de terrains se sont produits, par le passé, sur la commune de Monts, notamment au tout début de la rue du Val de l'Indre.

- **Les glissements de terrain et les coulées boueuses :**

Sur le territoire de Monts, les glissements de terrain peuvent concerner les terrains argileux du Sénonien, qui surmontent la craie de Blois. Ces terrains affleurent largement en tête de coteau, et sur les flancs des talwegs. Il s'agit de terrains sensibles aux infiltrations des eaux.

En l'absence d'ouvrage hydraulique, le degré de saturation de la masse rocheuse et l'intensité pluviométrique sont des éléments déterminants, quant à l'apparition de ces

B—FACTEURS INFLUENTS

Tous ces mouvements de terrain sont liés aux facteurs suivants:

- l'existence de craie tendre susceptible de se dégrader sous l'effet des infiltrations et de la végétation ;
- l'existence, en tête de coteau, de formations argileuses très sensibles à l'eau ;
- des facteurs aggravants tels le développement anarchique de la végétation, résultant d'un manque d'entretien et les infiltrations d'eau.

C—CARTOGRAPHIE DE RECENSEMENT

Les risques de mouvement de terrains sont principalement situés au niveau des coteaux les plus pentés, à savoir :

- le coteau formant éperon à l'Est du vieux-bourg. La partie nord de ce coteau, dénommée coteau du Puits, a fait l'objet d'un éboulement conséquent au printemps 2001 ;
- le coteau de Vontes, en limite Est de la commune, au pied duquel ont été creusées de petites caves.

Sur la commune de Monts peu de caves ont été recensées à ce jour. La délimitation du sous-cavage est donc peu précise.

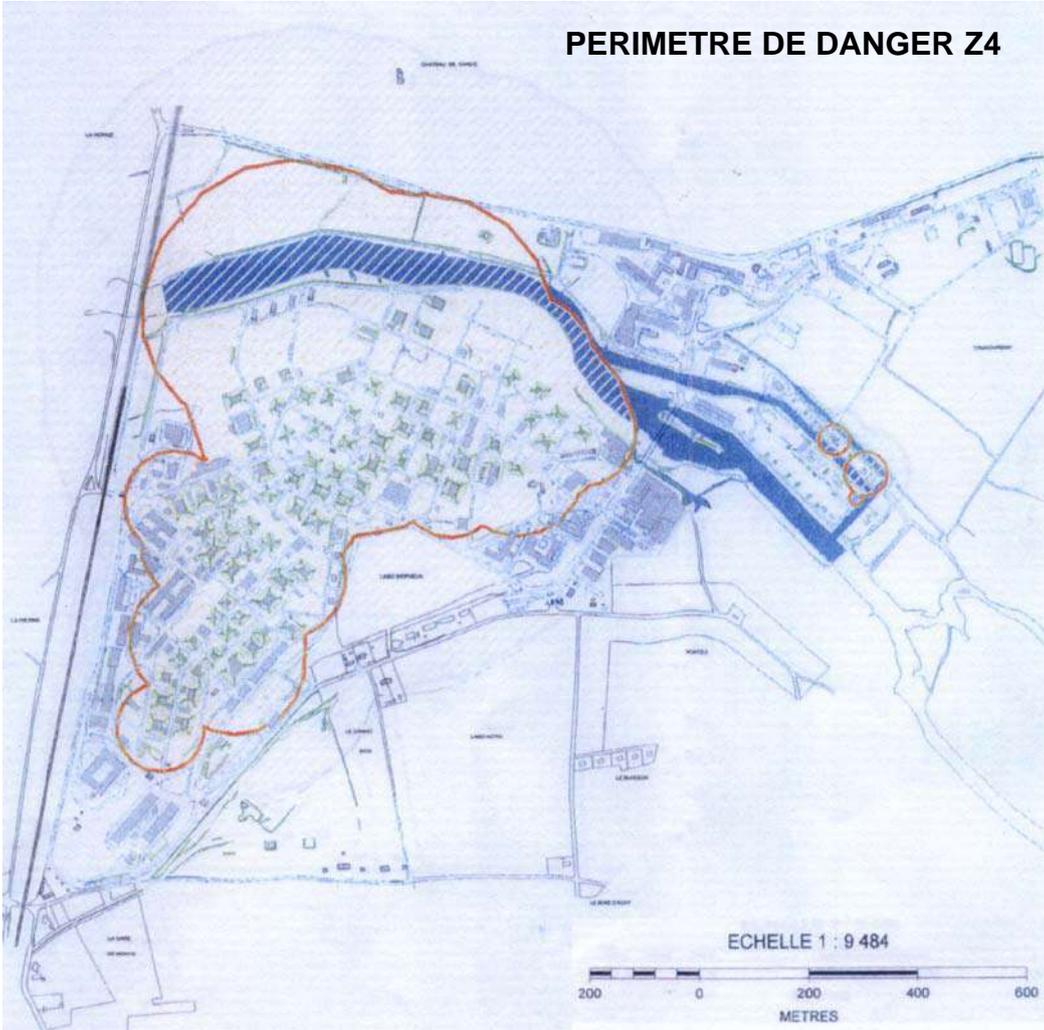
LE RISQUE NATUREL D'INCENDIE

Dans le cadre de la défense incendie, il est bon de rappeler que la commune doit veiller à ce que l'implantation des poteaux et bouches d'incendie permette d'assurer la défense extérieure contre l'incendie au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles et qu'elle doit entretenir constamment ces installations et s'assurer de leur contrôle annuel.

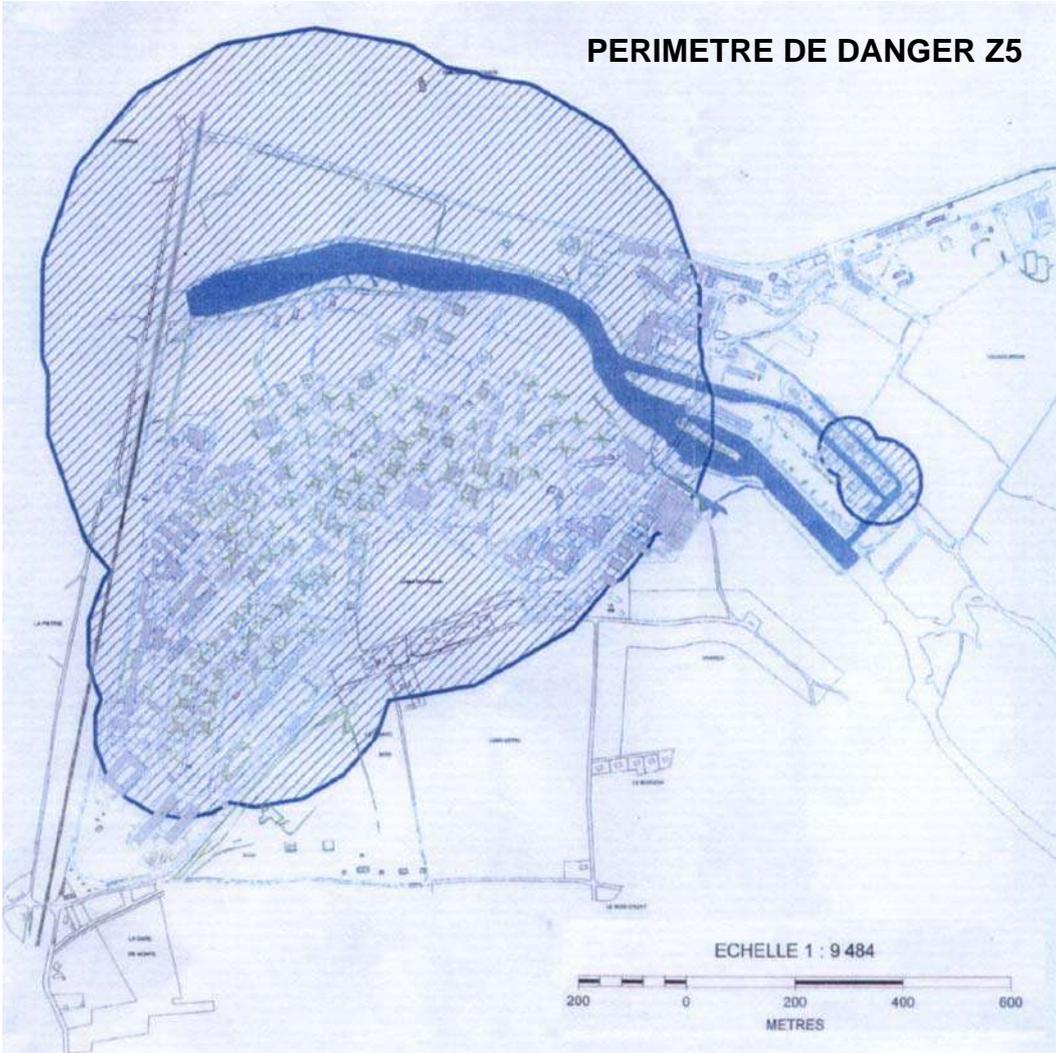
L'appareil de base est le poteau d'incendie normalisé de 100 mm conforme à la norme NFS 61-213. Il doit être piqué directement sur une canalisation d'un diamètre minimum de 100 mm et fournir un débit de 1 000 litres par minute sous une pression minimale de 1 bar.

Si le réseau d'eau en place ne peut à lui seul répondre aux exigences réglementaires, il doit être compensé par la mise en œuvre de solutions alternatives : recours à des points d'eau naturels (cours d'eau, étangs, mares, pièces d'eau) situés à proximité des enjeux à défendre capables de fournir 120 m³ pendant 2 heures en toutes saisons et toujours accessible aux engins-pompes ou création de réserves artificielles d'une capacité de 120 m³.

PERIMETRE DE DANGER Z4



PERIMETRE DE DANGER Z5



IV-2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LE C.E.A.

La poudrerie implantée au Ripault en 1786 connut au cours de son existence plusieurs explosions faisant de nombreuses victimes, dont la mort de 55 civils en 1943. Depuis 1962, le site d'une superficie de 120 ha est occupé par le Centre de Recherches du Commissariat à l'Energie Atomique (CEA) qui participe à la fabrication des armes stratégiques et tactiques.

La présence de magasins et d'établissements servant à la conservation, à la manipulation ou à la fabrication des poudres et explosifs de l'armée et de la marine a justifié l'instauration d'une servitude Ar₃ (« polygone d'isolement » du CEA).

En outre, cet établissement s'inscrit dans la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.

Cet établissement a réalisé son étude de danger qui a permis de déterminer des périmètres de danger Z1 (57 m), Z2 (90 m), Z3 (170 m), Z4 (250 m) et Z5 (500 m).

Ces périmètres sont susceptibles d'évoluer dans le temps pour les raisons suivantes : l'entreprise peut augmenter ou modifier sa production, ou encore la nomenclature être modifiée.

Suite à l'accident survenu à l'usine AZF de Toulouse le 21 septembre 2001, l'Etat a revu sa politique de prévention des risques technologiques majeurs, notamment dans le sens d'une plus grande maîtrise de l'urbanisation aux abords de tels sites.

Il est ainsi demandé (cf. courrier de Monsieur le Préfet au Maire de Monts en date du 17 octobre 2002) :

- d'interdire tout permis de construire de bâtiment nouveau dans les périmètres Z1 et Z2 s'il entraîne une augmentation du risque (bien entendu aucun logement nouveau, ni bâtiment accueillant du public ne peut être autorisé) ;
- de n'autoriser des modifications de bâtiments existants dans les périmètres Z3 et Z4 que sous réserve qu'elles ne conduisent en aucun cas à une augmentation du risque vis-à-vis des personnes.

IV-3. LES NUISANCES

LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

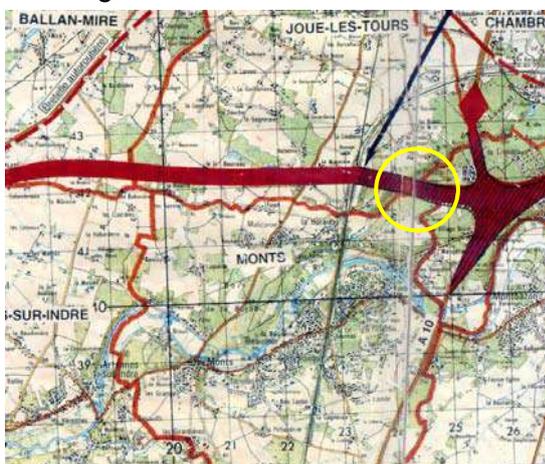
Les grandes infrastructures qui traversent le territoire communal (ligne SNCF, autoroute A10, routes départementales 17 et 86) sont concernés par l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001 relatif au classement sonore pris en application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992.

Celui-ci prévoit dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures affectées par le bruit le niveau sonore à prendre en compte pour la construction et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Outre l'existence de nuisances sonores à leurs abords, les routes départementales supportent un trafic important (6 145 véhicules/jour en moyenne annuelle sur la D17 entre la D86 et la D87 / 7 104 véhicules/jour sur la D86 en direction de Joué) qui peut être la cause d'accidents plus ou moins graves.

Il faut également souligner que la commune de Monts est directement concernée par 2 projets importants en terme d'infrastructures de transport terrestre :

Prolongement A85



- le prolongement de l'A85 vers Tours (qui touche une toute petite partie du territoire communal au niveau de la ferme de Candé) ;
- la voie à grande vitesse du TGV Aquitaine pour laquelle un périmètre d'étude a été défini par arrêté préfectoral en date du 14 septembre 2000, ce périmètre concernant la commune sur sa frange est.

LES AUTRES SOURCES DE NUISANCES

Les voies de circulation ne sont pas les seules sources possibles de bruit. Certains établissements à caractère artisanal ou industriel peuvent être également source de nuisances sonores (mais aussi olfactives ...), ainsi que certains équipements (salle des fêtes notamment), peuvent faire l'objet de plaintes de riverains pour trouble de voisinage ...

Ainsi, sur le territoire communal, d'autres sources de nuisances doivent également être signalées, parmi lesquelles la station d'épuration (qui va très prochainement être reconstruite plus à l'écart de l'urbanisation), le CET/déchetterie de la Billette (limitrophe de la commune sur Joué-les-Tours), les stabulations et silos agricoles, etc.

Aujourd'hui, chacune d'entre elles est suffisamment éloignée d'habitations pour ne pas poser de problèmes particuliers.

Seul le complexe CET/déchetterie pose des problèmes en terme de trafic poids lourds, ceux-ci empruntant une voie communale.

Autour de toutes ces sources de nuisances, il est important de conserver un espace tampon suffisant (un minimum de 100 mètres est le plus souvent recommandé) permettant de limiter les problèmes de cohabitation.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

CHAPITRE I

LES ENJEUX
DE LA RÉVISION DU P.L.U.

CHAPITRE II

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

CHAPITRE III

LA CONFRONTATION
AVEC LES CONTRAINTES DU SITE
ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

CHAPITRE IV

LA SATISFACTION DES BESOINS AU
NIVEAU DU PROJET

PARTIE 3

EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR
L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D.
ET LA DELIMITATION DES ZONES

CHAPITRE I

LES ENJEUX
DE LA RÉVISION DU P.L.U.

PARTIE 3

**QUELLE ATTITUDE
ADOPTER FACE À LA
PRESSION URBAINE
S'EXERÇANT SUR LA
COMMUNE ?**

La commune de MONTS connaissait depuis deux décennies une croissance démographique régulière qui ne lui permettait cependant pas d'enrayer le vieillissement structurel de sa population. En effet, la commune de MONTS « paye » aujourd'hui les effets d'une croissance très rapide entre 1962 et 1982 qui en avait fait une commune où la surreprésentation des jeunes était très marquée.

Cette population initialement très jeune a également comme corollaire aujourd'hui un phénomène de décohabitation significatif avec des besoins en logement dits « non démographiques » toujours élevés mais relativement réguliers (environ 20 logements par an depuis 20 ans). Cependant, le maintien d'une croissance démographique par un accueil régulier de jeunes ménages avec enfants a toujours permis d'éviter une trop forte chute de la taille moyenne des ménages.

Depuis le début des années 2000, la commune est confrontée à une attractivité résidentielle accrue du fait d'une amélioration de l'accessibilité à l'agglomération tourangelle et du phénomène de desserrement que connaît celle-ci.

Il semble actuellement que la tension sur le marché du logement soit à son paroxysme sur la commune comme en atteste le très faible potentiel de logements vacants ou de résidences secondaires pouvant être réaffectés à titre de résidences principales.

Si jusqu'à maintenant la faiblesse du prix du foncier a permis d'accueillir une population d'origine sociale assez diversifiée, mais principalement dans la tranche d'âge 30-44 ans, l'envolée très rapide des prix constatée ces toutes dernières années risque de remettre en cause l'équilibre socio-démographique de la commune. Ce risque est d'autant plus fort sur la commune que le parc de logements dans son ensemble est très typé : un parc de logements « mono-produit » (grands logements en accession à la propriété) ne permettant d'ores et déjà pas l'accueil de jeunes dans la tranche d'âge 20-39 ans.

Dans le cadre de cette révision de P.O.S. en vue de l'élaboration d'un P.L.U., **la commune pourrait être tentée de céder à la forte pression s'exerçant actuellement pour favoriser un renouvellement important de sa population et enrayer son vieillissement**

Mais cette politique s'inscrirait alors en rupture avec son évolution depuis 20 ans qui lui a permis, grâce à sa modération, de conserver un équilibre satisfaisant.

QUELLE PLACE POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ?

Le tissu économique de la commune de MONTS évolue lentement depuis plusieurs décennies, celui-ci dépendant fortement de la présence du C.E.A. en terme d'emplois.

MONTS est une commune qui joue encore à ce jour un rôle important en terme d'emplois à l'échelle de la Communauté de Communes du Val de l'Indre (premier pourvoyeur d'emplois). Cependant, et en dépit d'une extension de 6 ha venant juste d'être réalisée sur la ZA de la Bouchardière, l'influence de la commune pourrait progressivement décroître. En effet, le développement économique prévu pour ces prochaines années met l'accent sur deux grandes zones d'activités d'intérêt communautaire à ISOPARC (250 ha à terme, principalement sur Sorigny) et Saint-Malo (100 ha à terme sur Esvres).

Le tissu économique de la commune est également caractérisé par un appareil commercial développé (présence notamment de 2 supermarchés et d'un marché hebdomadaire très dynamique) dont le rayonnement dépasse largement le seul territoire communal.

Au niveau de l'activité agricole, les sièges d'exploitation professionnels sont désormais en nombre limité (6 exploitations), mais ils ont su évoluer pour être viables économiquement (Surface Agricole Utile moyenne élevée, structuration en GAEC pour la moitié d'entre eux, chefs d'exploitation relativement jeunes).

Face à la forte pression foncière s'exerçant actuellement sur la commune (et si l'on souhaite y répondre), le risque est grand de devenir une « commune-dortoir », si des actions fortes ne sont pas engagées pour conforter l'appareil commercial et maintenir un tissu diversifié de petites activités.

Par ailleurs dans un contexte de pression foncière soutenue se pose la question du maintien d'une agriculture périurbaine viable.

QUELLE(S) CENTRALITÉ(S) POUR MONTS ?

L'agglomération montoise est en phase de restructuration depuis une décennie environ. Après 30 ans d'étalement urbain systématique s'affranchissant des éléments structurants du territoire, il y a en effet eu une prise de conscience de l'absence de cohésion urbaine à l'occasion de l'étude de Projet Urbain initiée au début des années 1990 et qui a trouvé sa traduction dans le P.O.S. de 1995.

Cette restructuration avance prudemment car le projet initié au début des années 1990, qui reposait sur un développement urbain assez soutenu, n'a pu être mis en œuvre que depuis 6 ans environ du fait d'une situation globalement peu favorable précédemment.

La reprise générale de la construction ne date en effet sur les communes de la vallée de l'Indre que depuis la fin des années 1990.

Au sein de cette agglomération très étalée, il n'existe pas à ce jour de centralité clairement définie. Il existe en effet 3 espaces qui peuvent revendiquer un statut de pôle de centralité (un pôle de centralité « historique » : le vieux-bourg ; un pôle de centralité « imposé » : la Mairie ; un pôle de centralité « fonctionnel » : la Rauderie), mais aucun d'entre eux n'est à l'échelle d'une agglomération de 7 000 habitants environ, malgré les efforts consentis autour du pôle « historique ».

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., l'un des enjeux importants réside dans **la stratégie à adopter par rapport à la question de cette centralité : faut-il privilégier un pôle par rapport aux autres ou chercher plutôt à conforter les 3 dans une logique de multipolarité ?**

**LES DIFFICULTÉS DE
DÉPLACEMENTS AU SEIN
DE L'AGGLOMÉRATION,
UN FREIN AU
DÉVELOPPEMENT
URBAIN ?**

L'étalement urbain, qui a présidé au développement de l'agglomération montoise pendant une trentaine d'années, n'a pas été accompagné d'une adaptation du réseau viaire.

L'agglomération ne dispose en effet que d'un seul axe structurant dans la vallée (la RD 17) et peine à trouver d'autres alternatives du fait de la topographie et d'une urbanisation continue sur le coteau. Ainsi le projet initial (dans le Projet Urbain de 1990) de liaison interquartier sur le plateau semble-t-il aujourd'hui difficilement réalisable dans sa partie est.

A ce manque d'axes structurants, il faut ajouter le développement de trafics de transit liés :

- ⇒ au développement de l'aire d'attraction de l'agglomération tourangelle sur les communes du plateau de Ste-Maure alors que le réseau routier structurant Nord/Sud est encore inadapté (« entonnoirs » de Montbazou et Veigné sur la RD 910 et la RD50) ;
- ⇒ au développement urbain général des communes de la vallée de l'Indre qui met en lumière la faiblesse des liaisons transversales.

Cette augmentation des flux de transit ou liés à la vie locale se traduit par un relatif engorgement des RD17 et RD 86 aux heures de pointe et par des flux importants sur des voies communales dont le profil n'est pas toujours adapté pour un tel usage.

Les déplacements piétons et vélos peuvent constituer une alternative à la voiture, mais dans le cas présent l'étalement urbain précité avec des générateurs de flux relativement éclatés (3 pôles de centralité) et la topographie ne permettent pas leur développement rapide. La commune a en effet engagé une politique importante à ce niveau depuis plusieurs années (liaison le vieux-bourg / le collège, liaison le vieux-bourg Malicorne), mais l'étalement urbain induit à chaque fois des linéaires très importants à aménager et donc un coût élevé.

Dans le cadre d'une réflexion à moyen terme de type P.L.U., **ces contraintes de déplacement constituent un des éléments clés à prendre en compte pour définir, tant le rythme de développement de l'agglomération, que le choix de localisation des extensions urbaines futures et les aménagements de voirie à prévoir.**

**QUEL AVENIR POUR LE
CONCEPT DE « VILLE
PARC » ?**

Les limites actuelles de l'agglomération montoise sont clairement définies par des coupures naturelles franches (à l'exception de la lisière avec Artannes), dont le potentiel offre encore de larges possibilités d'exploitation.

Il existe en effet des coulées vertes en lisière d'agglomération (la vallée de l'Indre au nord et le vallon du ruisseau du Peu au sud) qui jouent pleinement leur rôle de limite naturelle, mais leur rôle fonctionnel reste très limité.

Le paysage montois est caractérisé par un potentiel boisé au cœur de la trame bâtie qui participe pleinement du concept de « Ville Parc », et qui permet encore d'importantes possibilités de valorisation.

Ces masses boisées sont très présentes d'un point de vue visuel, mais leur caractère privatif ne permet pas de créer une réelle trame fonctionnelle reliant les différents pôles de vie. On constate par ailleurs, du fait d'une pression foncière de plus en plus forte, un développement de la densification au sein des quartiers les plus aérés et les plus verdoyants par un phénomène de morcellement des propriétés bâties.

Le bilan de 10 ans d'application du concept de « Monts Ville Parc », pour des raisons souvent liées à des capacités d'acquisitions foncières limitées, met en évidence la difficulté à traduire concrètement ce concept tant dans les aménagements d'espaces publics que lors de la réalisation d'extensions urbaines.

Dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., il faut sans doute savoir réadapter le concept de « Ville Parc » à un contexte qui a évolué, celui d'une commune désormais confrontée à une pression forte.

Ainsi, l'exigence de qualité dans le traitement des extensions urbaines est-elle certainement désormais plus facile à faire passer auprès des aménageurs que par le passé.

En outre, l'attention doit être aussi portée sur une évolution plus insidieuse, car résultant d'une multitude de petites actions individuelles, et qui concerne la densification anarchique des quartiers les moins denses et les plus boisés.

EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR
L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D.
ET LA DELIMITATION DES ZONES

CHAPITRE II

LA DÉTERMINATION DES BESOINS

PARTIE 3

LES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

La détermination des besoins en matière d'habitat de la commune de MONTS est directement liée à l'application du Programme Local de l'Habitat de la C.C.V.I. pour la période 2004-2010 qui vise un certain nombre d'objectifs quantitatifs et qualitatifs devant être pris en compte par les P.L.U. des communes membres.

D'une manière synthétique, les principes généraux du P.L.H. à l'échelle de l'ensemble de la C.C.V.I. sont les suivants :

- ⇒ relancer la construction de logements,
- ⇒ développer le parc de logements à coût et loyer maîtrisés,
- ⇒ favoriser l'élargissement de l'offre de logements liée à des besoins spécifiques,
- ⇒ définir et mettre en œuvre une politique foncière publique et veiller à la qualité des opérations et des aménagements,
- ⇒ évaluer et coordonner les politiques et les actions au sein du territoire.

Les orientations conduisent à favoriser le développement du parc locatif social à hauteur de 18% de la construction totale de logements, à l'échelle de la C.C.V.I., et d'infléchir légèrement cette construction en direction de l'individuel groupé et des logements de petite et moyenne taille (T2 et T3) adaptés aux jeunes et aux personnes âgées.

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et future et accompagner le développement économique, les objectifs quantitatifs en matière de construction de logements pour le territoire de la C.C.V.I. dans son ensemble sont de près de 1850 logements, soit en moyenne 308 logements par an dont **75 logements par an pour la commune de MONTS.**

Au niveau du **parc locatif social**, l'objectif à l'échelle de la C.C.V.I. est de produire 334 logements sur la période, soit une moyenne de 56 par an, dont **10-11 par an pour la commune de MONTS (soit 15% du nombre moyen de constructions à produire sur Monts).**

Compte tenu de ces objectifs du P.L.H. et face à l'enjeu démographique présenté ci-avant (Quelle attitude adopter face à la pression urbaine s'exerçant sur la commune ?), la commune a décidé de s'inscrire dans la continuité des actions engagées depuis 1994 en se fixant comme ligne directrice **la poursuite d'une politique contrôlée en terme de développement démographique.**

Sur la base des objectifs du P.L.H. pour la commune de Monts (construire en moyenne 75 logements par an), à l'échéance du P.L.U. (document établi pour une période de référence de 10 ans) cela se traduira par une croissance démographique de 1100 habitants pour atteindre 7900 habitants.

LES DONNEES DE BASE SERVANT AU CALCUL DE L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE :

La population des ménages en 2004 : 6 789 habitants

Le « point mort » ou l'expression des besoins en logements dits non démographiques : 20-22 logements / an

sur la base des hypothèses formulées dans le P.L.H. mais en les adaptant au contexte précis de Monts :

- d'un renouvellement nul du parc de logements,
- d'une stabilité des résidences secondaires,
- d'une légère augmentation de la vacance consommant 1-2 logements/an,
- d'une poursuite de la tendance au desserrement des ménages pour atteindre un taux de 2.53 dans 10 ans, soit une consommation de 19-20 logements/an.

Compte tenu de l'objectif affiché et du phasage envisagé, les incidences en terme de consommation foncière sont les suivantes :

2007 / 2016 : 75 logements neufs par an = 750 logements au total
 525 logements en individuel pur x 900 m² * = 47.25 ha
 127 logements en individuel groupé x 600 m² * = 7.62 ha
 97 logements en collectif x 150 m² * = 1.46 ha

TOTAL de 750 logements pour environ 56.3 ha

Conformément aux hypothèses retenues dans le P.L.H. pour l'ensemble des communes de la C.C.V.I., et afin de tenir compte de la rétention foncière, et d'assurer une concurrence entre les propriétaires fonciers, il faut prévoir **au total environ 84 ha à inscrire en potentiel urbanisable (1AU et 2AU) dans le P.L.U..**

LES DONNEES DE BASE SERVANT AU CALCUL DE LA CONSOMMATION FONCIERE :

sur la base des données fournies dans le P.L.H. :

- individuel pur :	70% des futurs logements	900 m ² / logement *
- individuel groupé :	17% des futurs logements	600 m ² / logement *
- petit collectif :	13% des futurs logements	150 m ² / logement *

Par rapport à la surface nécessaire pour répondre aux besoins en logements calculés, il convient de prévoir dans le P.L.U. un potentiel urbanisable majoré pour assurer la concurrence entre les propriétaires fonciers.

* La surface consommée par logement correspond à la surface brute intégrant 30% d'espaces publics, soit en surface nette 630 m² par logement pour l'individuel pur, 420 m² par logement pour l'individuel groupé, 105 m² par logement pour le collectif.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

La commune de MONTS consolide progressivement son niveau d'équipements pour l'adapter à sa taille démographique actuelle et anticiper les besoins futurs au regard des objectifs de croissance démographique définis précédemment.

La commune a récemment construit un gymnase à l'interface entre le vieux-bourg et la Z.A.C. des Hautes-Varennnes, ainsi qu'une nouvelle station d'épuration.

Des projets portés par l'intercommunalité vont également voir très prochainement le jour sur la commune de MONTS :

- ⇒ construction d'un pôle petit enfance aux Granges,
- ⇒ construction d'une piscine au Servolet.

Le Conseil Général réalise actuellement des travaux importants de réaménagement du collège.

Dans le cadre de la réflexion P.L.U. il semble important de **prévoir un emplacement pour une nouvelle école maternelle compte tenu de l'apport démographique envisagé à échéance 10 ans, notamment aux abords du vieux-bourg.**

Un équipement comme la médiathèque devra également être revu afin d'augmenter sa capacité. Une extension sur site paraît peu envisageable compte tenu de la configuration des lieux, il faudra donc envisager une nouvelle implantation, peut-être au sein des quartiers nouveaux afin d'apporter une certaine mixité fonctionnelle.

Une réflexion similaire sera nécessaire au niveau du centre d'animation des jeunes, du fait de l'ancienneté du bâtiment et de sa localisation au carrefour entre les rues de la Vasselière et du Val de l'Indre, un secteur qui va être réaménagé avec l'implantation de la piscine.

Au niveau des autres équipements manquant à ce jour à l'échelle communale, il semble important de **prévoir des espaces verts publics de détente et de loisirs au sein des quartiers d'habitat du plateau,** l'offre étant aujourd'hui concentrée au niveau de la vallée (prairies de l'Indre et pôle sportif des Griffonnes) ce qui nécessite le franchissement de la RD 17.

De manière plus globale, il faut également **réfléchir à l'amélioration des déplacements au sein de l'agglomération montoise,** le diagnostic ayant montré que d'ores et déjà dans la configuration actuelle la situation est loin d'être satisfaisante. Or avec les objectifs de croissance démographique affichés à 10 ans cette problématique va être encore plus prégnante.

Cette amélioration des déplacements passe par :

- ⇒ le développement des « circulations douces » sur certains axes prioritaires,
- ⇒ la résorption de certains « points noirs » (desserte de l'école Daumain, carrefour de la rue des Ponts, carrefour de Servolet, carrefour de la Rauderie),
- ⇒ la définition d'un maillage de voies structurantes et secondaires au sein de l'agglomération au regard des projets d'extensions urbaines envisagées.

La réflexion sur les déplacements ne peut faire abstraction d'un des atouts majeurs de la commune : la présence de la gare qui permet une accessibilité rapide au centre-ville de Tours. Or aujourd'hui les capacités de stationnement aux abords immédiats de la gare sont nettement insuffisantes.

Consciente de l'importance de ces différents sujets dans une perspective d'amélioration du cadre de vie, la commune a engagé, en complément de l'étude P.L.U. « classique », une étude sur les déplacements au sein de l'agglomération qui a permis d'étayer le projet urbain.

LES BESOINS EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La commune souhaite accompagner son développement démographique d'un confortement de son rôle économique afin de lutter contre le phénomène de résidentialisation de la commune.

Compte tenu des caractéristiques du tissu économique de la commune et des projets portés par les structures intercommunales auxquelles elle appartient (C.C.V.I. et Sud-Indre Développement), **le confortement du rôle économique de MONTS passe par plusieurs axes de développement**, et non pas, comme parfois, par la création d'un site d'activités de grande ampleur :

- ⇒ permettre l'évolution du tissu économique existant et son renforcement au niveau des sites aménagés (ZA la Bouchardière et ZA la Pinsonnière) ;
- ⇒ permettre la concrétisation du futur pôle d'innovation ALHYANCE consacré aux nouvelles technologies de l'énergie et axé sur la filière hydrogène en lien avec les activités du CEA (pour accueillir les programmes scientifiques correspondants, un programme immobilier de 4000 m² en première phase est prévu hors périmètre CEA au lieu-dit Le Ripault) ;

- ⇒ participer au développement du pôle d'activités d'intérêt départemental ISOPARC en permettant une extension à terme du site actuel sur la commune de MONTS ;
- ⇒ renforcer l'attractivité commerciale du pôle de la Rauderie en prenant des mesures d'accompagnement au niveau du fonctionnement urbain et de l'aménagement des espaces publics, et en densifiant à terme ses abords ;
- ⇒ permettre l'émergence d'un pôle de services publics et / ou privés au niveau du site de Servolet en complément de l'implantation de la piscine intercommunale ;
- ⇒ assurer la protection de l'espace agricole de tout développement urbain diffus et consommateur d'espace pour pérenniser une agriculture périurbaine viable sur la commune.

EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR
L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D.
ET LA DELIMITATION DES ZONES

CHAPITRE III

LA CONFRONTATION
AVEC LES CONTRAINTES DU SITE
ET LES OBJECTIFS DE PROTECTION

PARTIE 3

Conformément à l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme introduit par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 dite loi SRU, les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer notamment :

- la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- la protection des espaces naturels et des paysages,
- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile,
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**LA PROTECTION DES
MILIEUX NATURELS
SENSIBLES ET DES
PAYSAGES**

L'élaboration du PLU est l'occasion tout d'abord d'affirmer la protection des milieux naturels sensibles.

Sur la commune de MONTS on ne compte qu'un espace répertorié en tant que Z.N.I.E.F.F. de type 2 au niveau des vallons des bois de St-Laurent. Cependant, la topographie du territoire communal fait qu'il est nécessaire de manière générale de **veiller à la protection des zones humides des fonds de vallées** (vallée de l'Indre et vallée du ruisseau de Montison en limite avec la commune d'Artannes).

La vallée de l'Indre et ses coteaux occupés par de vastes parcs boisés (château du Breuil, château de la Roche, château de Candé), constitue l'élément phare de l'identité paysagère de la commune. L'intérêt patrimonial de ces espaces est reconnu avec un site classé pour le Breuil et un site inscrit pour la partie amont de la vallée de l'Indre. Dès lors la protection stricte de ces espaces constitue une des orientations majeures du P.L.U..

La prise en compte des paysages passe également par **la gestion des zones de contact, de transition, entre les extensions urbaines et les espaces agricoles ou naturels.** Cette approche peut s'effectuer en s'appuyant sur des lignes végétales structurantes, en les renforçant, ou le cas échéant en en créant de nouvelles dans le cadre des projets d'extension urbaine.

Cette réflexion est incontournable dans le cadre du développement urbain de la commune de MONTS dans la mesure où l'on se trouve dans le cas de figure d'une commune dont le développement urbain ne peut s'envisager que sur le plateau, un espace aujourd'hui partiellement ouvert.

Afin de limiter l'impact de ces extensions urbaines sur le plateau, il est important de travailler la lisière de l'urbanisation (cf. ci-avant) mais aussi de préserver les éléments d'animation du paysage de plateau (petits bois, haies soulignant la présence d'un fossé, arbres isolés ...).

La prise en compte des paysages doit aussi s'entendre au niveau des paysages urbains. La création du concept de Ville parc dans le cadre du Projet urbain de 1990 reposait notamment sur la présence de nombreux boisements, de tailles diverses, au cœur même de l'agglomération montoise. Il semble aujourd'hui essentiel, alors que la pression foncière est de plus en plus forte et l'intérêt financier des propriétaires à subdiviser leur propriété de plus en plus grand, de **protéger la trame verte de l'agglomération face à un risque important de densification anarchique de certains quartiers.**

LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Sur le territoire communal, un seul édifice est protégé au titre des monuments historiques (le Manoir d'Ortière). Or le fait que cet édifice soit isolé au sein de la campagne montoise confère encore plus de poids au P.L.U. pour être l'outil de protection du patrimoine bâti intéressant de la commune.

En effet, de fait, tout le vieux-bourg qui présente un intérêt historique non négligeable (maisons anciennes dont certaines du 15^{ème}) n'est pas soumis aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Dès lors il semble essentiel qu'un zonage spécifique (UA) soit mis en place au niveau du vieux-bourg pour définir quelques règles permettant le maintien de l'identité bâtie. Par ailleurs, si en application de l'article R. 421-28 le permis de démolir sera requis pour les constructions situées dans le champ de visibilité du Manoir d'Ortières du fait de son classement monument historique, et pour celles situées dans le site inscrit de la Vallée de l'Indre et dans le site classé du Château et Domaine du BREUIL, d'autres ensembles bâtis intéressants (vieux-bourg de Monts, propriété de Candé, viaduc franchissant l'Indre, manoirs du Clos, de la Tardivière et de Cigogné) ne font pas l'objet d'une telle protection. La commune a donc décidé de prendre une délibération, parallèlement à l'approbation du P.L.U., pour instituer le permis de démolir dans ces secteurs en application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme.

**LA PRISE EN COMPTE
DES RISQUES
NATURELS,
TECHNOLOGIQUES ET
DES NUISANCES**

Sur la commune de MONTS, les risques et nuisances constituent une des contraintes les plus fortes au développement urbain.

La commune est en effet concernée sur une part importante de son territoire par le risque naturel d'inondation, principalement du fait de l'Indre. Mais il ne faut pas non plus négliger un tel risque au niveau du petit vallon du Peu, même si à ce niveau là il n'y a pas de cartographie réglementaire du risque.

Pour le « ruisseau du Peu », il s'agit donc de s'inscrire dans une logique de principe de précaution. En revanche, pour la vallée de l'Indre, il existe une cartographie réglementaire du risque à travers le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre qui s'impose au P.L.U. du fait de son statut de servitude d'utilité publique. La protection de la zone inondable doit donc être un objectif à part entière de la commune dans le cadre de la définition du projet de P.L.U..

La commune est également soumise au risque naturel de mouvement de terrain lié à la présence d'un coteau abrupt au niveau du vieux-bourg et du secteur de Vontes. Comme il n'existe pas à ce jour de cartographie réglementaire de ce risque, la commune a décidé de faire réaliser une étude au Syndicat Intercommunal pour la Surveillance des Cavités Souterraines et des Masses Rocheuses Instables d'Indre-et-Loire pour étayer la réflexion sur la prise en compte de ce risque dans le P.L.U.. Les conclusions de cette étude, combinées aux autres enjeux en présence dans ces secteurs (protection de masses boisées identitaires, protection des abords d'une voie à grande circulation, protection de terrains situés en zone inondable) ont conduit la commune à s'inscrire dans une logique de protection pour ces espaces.

La prise en compte du risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ne s'effectue pas au même niveau. Elle ne se traduit pas par des interdictions de construire, et donc n'entre pas dans la justification de certaines zones inconstructibles. En revanche, elle fera l'objet d'une sensibilisation des pétitionnaires au niveau du règlement (*cf. infra : Partie 4 - Chapitre I La nomenclature des zones du P.L.U. et la justification des secteurs créés*).

Au niveau de la prise en compte des risques technologiques, la commune est concernée par rapport aux activités pyrotechniques du C.E.A.. Le site étant cependant très vaste et les quantités stockées ayant été réduites par rapport à l'approbation du P.O.S. précédent (des installations pyrotechniques

ayant été également supprimées), les zones de danger (Z4 et Z5) débordent désormais très peu de l'enceinte du CEA. En outre, cette installation n'entrant pas dans le cadre du classement SEVESO les contraintes d'occupation du sol restent limitées (*cf. infra : Partie 4 - Chapitre I La nomenclature des zones du P.L.U. et la justification des secteurs créés*) et relativement compatibles avec l'urbanisation de faible densité présente dans ces secteurs.

La gestion des nuisances dans le cadre du P.L.U. de MONTS passe par **le maintien d'espaces naturels dits « tampon » ou la création d'espaces paysagers « tampon » entre l'habitat et certaines sources de nuisances.**

Au niveau des zones d'activités existantes qu'il est envisagé de conforter (ZA la Bouchardière, ZA la Pinsonnière), afin de garantir leur pérennité il a été décidé de ne pas prévoir de développement urbain à vocation d'habitat à proximité. Cela se traduit par l'absence de zones d'extension de l'habitat (1AUb / 2AUb) et la recherche d'une maîtrise de l'évolution au sein des enveloppes déjà bâties (limiter la densification de l'habitat, gérer les fonds de parcelle bâtie limitrophe d'une zone d'activités).

Par rapport aux abords de la voie ferrée actuelle, dans la mesure où elle traverse l'agglomération et qu'elle s'inscrit dans certains espaces de développement envisagés à long terme (zones 2AUb), il a été décidé de maintenir un espace tampon d'une soixantaine de mètres environ entre la voie et les futures extensions urbaines. Cet espace tampon étant dans bien des cas d'ores et déjà boisé, le boisement est alors protégé dans le P.L.U.. Il appartiendra, lors des réflexions menées pour ouvrir à l'urbanisation ces zones 2AUb, de définir très précisément les modalités de gestion de ces espaces tampon.

Par rapport à l'autoroute A10 qui traverse le territoire communal à son extrémité est, et qui verra de plus, dans les prochaines années, s'implanter à proximité la ligne à grande vitesse Sud-Europe Atlantique, il a été décidé de s'inscrire dans une logique de protection stricte, en proscrivant tout développement urbain dans cette direction.

La prise en compte des sources de nuisances passe également par la définition d'orientations permettant de limiter le recours à l'automobile, en privilégiant d'une part les déplacements piétons et vélos pour la vie locale, et d'autre part l'usage du train pour l'accessibilité à l'agglomération tourangelle. Ces deux thématiques sont développés dans le chapitre ci-après sur la satisfaction des besoins.

EXPLICATION DES CHOIX
RETENUS POUR
L'ETABLISSEMENT DU P.A.D.D.
ET LA DELIMITATION DES ZONES

CHAPITRE IV

LA SATISFACTION DES BESOINS
AU NIVEAU DU PROJET

PARTIE 3

LA SATISFACTION DES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT

Les éléments présentés ci-avant en terme d'objectifs de protection et d'identification des contraintes s'imposant au territoire, ainsi que la volonté affirmée de la commune de rompre avec l'étalement urbain source d'une utilisation immodérée de la voiture pour les déplacements, même ceux liés à la vie locale, ont conduit la commune à s'inscrire dans la poursuite des réflexions engagées avec le projet urbain des années 1990.

Il a ainsi été décidé de **prendre acte des coupures fortes d'urbanisation constituées par :**

- ⇒ **la vallée de l'Indre et ses masses boisées au nord,**
- ⇒ **la voie ferrée à l'est.**

Le développement d'une urbanisation à vocation d'habitat autour des quartiers existants de Boulaine / Malicorne / la Horaie a ainsi été proscrit, dans la mesure où les habitants de ces quartiers, au regard de leur éloignement des pôles de centralité de l'agglomération montoise, sont, hors contraintes administratives, plus naturellement tournés vers l'agglomération tourangelle que vers la commune.

En outre, la présence de masses boisées importantes au sud et d'un site d'activités au nord, que l'on souhaite par ailleurs conforter (la Bouchardière), ne permettent guère d'envisager un développement urbain dans ce secteur sans remettre en cause le principe fort d'une coupure d'urbanisation avec l'agglomération tourangelle (Joué-les-Tours) au niveau du vallon de la Piole. Une coupure d'autant plus nécessaire que dans ce secteur va très prochainement passer l'autoroute A85.

Le développement de l'urbanisation à l'est de la voie ferrée est apparu tout aussi inopportun (sauf au niveau de la Gagneraye), compte tenu de l'éloignement vis-à-vis des pôles de centralité, des difficultés de franchissement de la voie ferrée, de la proximité de l'autoroute A10, des nuisances futures liées au passage de la ligne LGV et de capacités en réseaux limitées.

Cette orientation constitue une remise en cause par rapport aux orientations du P.O.S. précédent qui prévoyait des zones NA en nombre important dans ces secteurs (la Colinière, la Fresnaye, Vauxibault, la Fouasserie).

En revanche, le P.L.U. a tout de même prévu une réserve foncière à long terme à l'entrée de ville en venant de Sorigny (rue de la Plaine / RD 87). Cette zone 2AUb s'inscrit en lien avec la réflexion sur la création d'un axe structurant entre la RD 87 et la rue de la Vasselière au niveau de la Gagneraye.

Ce futur axe structurant qui nécessitera des travaux lourds d'amélioration du franchissement de la voie ferrée permettra une accessibilité meilleure vers ISOPARC depuis le cœur de l'agglomération montoise. L'intégration dans le paysage de cette extension urbaine sera facilitée par la présence d'une belle haie arborée au niveau du fossé refermant le site au sud. De ce fait elle fait l'objet d'une protection particulière dans le P.L.U..

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. Elle doit en effet prendre en compte la réflexion sur la voie de raccordement à la future ligne à grande vitesse, l'amélioration du franchissement de la voie ferrée pour favoriser les relations avec la partie ouest de l'agglomération, ainsi que l'obligation de réaliser un renforcement du réseau d'eau potable de la rue de la Plaine sur plus de 300 mètres.

A l'est de la voie ferrée, il reste cependant des opportunités de constructions au sein de l'enveloppe existante.

C'est le cas en diffus bien sûr, dans la mesure où il s'agit à l'origine de quartiers qui pour la plupart d'entre eux sont de faible densité. Il a cependant été décidé de limiter la densification de ces quartiers pour préserver leur caractère, boisé notamment.

Il reste également deux opportunités d'opérations d'urbanisation sous forme organisée au niveau du Buisson (1AUbd) et de Bois Joli (2AUb). Pour l'opération du Buisson, ouverte à l'urbanisation dans le cadre de ce P.L.U., une faible densité d'ensemble y est prescrite du fait des difficultés de desserte qui la caractérise : un accès automobile correct depuis la rue de la Plaine, un accès automobile à étudier depuis la rue du Buisson en fonction du programme (fonctionnement à sens unique ?). Cependant, comme dans toutes les opérations sous forme organisées (1AU), afin de répondre à l'objectif de mixité sociale, le programme de logements doit intégrer au minimum 15% de logements locatifs sociaux. Pour l'opération de Bois Joli donnant sur l'espace vert public, elle n'est pas ouverte dans l'immédiat dans la mesure où sa desserte depuis la rue de la Plaine et l'impasse des Goubins nécessite des travaux préalables (emplacements réservés n°15 et 19), ainsi qu'un réaménagement de la rue des Goubins.

Le projet urbain retenu par la collectivité privilégie donc un développement urbain dans la continuité des extensions urbaines les plus récentes : opérations de la Martellière et de Bois Cantin, Z.A.C. des Hautes-Vareennes.

Le choix a été fait de **conforter l'agglomération montoise sur toute sa frange sud située entre le vieux-bourg et la voie ferrée**, afin de rester en connexion aisée avec les 3 pôles de centralité identifiés dans le diagnostic.

Compte tenu des objectifs de croissance retenus dans le P.L.H., et auxquels doit répondre le P.L.U., ce développement urbain ne peut plus s'inscrire dans la limite sud constituée par le vallon du « ruisseau du Peu », il devient nécessaire de passer au-delà de cette limite.

Par ailleurs, la volonté affichée, de privilégier l'axe rue du Puy / rue G. Bizet / rue de la Vasselière comme un axe prioritaire piétons et vélos, nécessite de revoir la localisation d'une liaison automobile interquartier est/ouest sur le plateau, par rapport au choix initialement fait dans le P.O.S..

Au regard de ces éléments, la commune a décidé d'inscrire les extensions urbaines de ce P.L.U. en épaissement de l'existant, notamment au niveau de la rue du Patriou, afin de pouvoir prolonger l'axe structurant de la Z.A.C. jusqu'à la RD 84 à hauteur de l'entrée de bourg actuelle (carrefour avec le chemin des Lionneries).

La limite de cet épaissement de l'urbanisation sur le secteur des Granges / le Patriou a été définie de manière à préserver à long terme la possibilité de réfléchir à un éventuel contournement sud du bourg entre les Girardières et ces nouveaux quartiers. Il n'existe en effet pas à ce jour de projet dans ce sens au niveau du Conseil Général, mais la commune ne souhaite pas obérer l'avenir par ses projets d'urbanisation. Cette orientation justifie le choix fait de ne pas développer les Girardières en ne permettant que de boucher les « dents creuses ». Le maintien en assainissement non collectif et la volonté de préserver l'identité bâtie ancienne de ce hameau confortent ce choix.

Le développement de la zone d'activités ISOPARC, ou de manière plus générale le développement urbain des communes de la vallée de l'Indre et du plateau de Ste-Maure, peuvent en effet conduire à terme à des évolutions notables du trafic sur certains axes.

Cette précaution prise par la commune vaut également pour les terrains situés entre la Z.A.C. des Hautes-Varennes et Artannes. Il a été choisi de les maintenir en espace agricole protégé pour garder un débouché sur la RD 17 d'une éventuelle voie de contournement, mais aussi parce que la commune souhaite conserver une coupure d'urbanisation avec Artannes et qu'elle considère également que s'il faut renforcer le pôle du bourg il ne faut pas pour autant « l'asphyxier ».

Ce dernier point amène à évoquer le choix fait par la commune par rapport à la problématique de la multacentralité. **Elle a en effet retenue comme stratégie de conforter les 3 pôles existants** dans la mesure où leur configuration respective ne permet pas d'en privilégier un pour qu'il devienne le pôle de centralité principal à l'échelle de l'agglomération montoise.

Dès lors, il est justifié que le potentiel d'extensions urbaines ne soit pas focalisé autour du vieux-bourg. La logique d'épaississement de l'urbanisation se prolonge donc, à terme, jusqu'à la voie ferrée sur les secteurs des Courances de la Martellière, la Pichauderie, la Croix Rouge et la Gagneraye.

La RD 84 constitue alors la limite sud de ces extensions, avec le bois du Petit Moulin comme limite paysagère forte au développement urbain (rôle dévolu précédemment, dans le P.O.S., au vallon du Peu). Ce choix d'un développement urbain sur la frange sud de l'agglomération jusqu'à la RD84 s'inscrit également en réponse au développement d'ISOPARC et à l'ouverture de l'échangeur autoroutier de Sorigny, qui vont multiplier les échanges vers le sud-est.

Dès lors, le vallon du Peu se trouvera à terme au cœur de l'urbanisation, ce qui nécessite de revoir sa vocation pour en faire une réelle coulée verte, accessible à tous mêlant lieux de promenade, espaces de détente et équipements techniques intégrés aux espaces verts (bassins de rétention paysagers, pompes de relevage des eaux usées).

Cependant, dans l'immédiat, il constitue encore une limite, dans la mesure où le secteur de la Croix Rouge / la Pichauderie / la Gagneraye est inscrit en zone Ap dans le cadre de ce P.L.U., afin de reconnaître la vocation agricole actuelle des terrains tout en empêchant les implantations de constructions et installations agricoles qui compromettraient un développement ultérieur de l'urbanisation sur cet espace. Les zones 1AUb (urbanisables à court / moyen terme) sont situées en frange nord du vallon du Peu. Elles correspondent à des sites classés dans le P.O.S. en zone 1NA et qui n'ont pas été encore urbanisés (le Puy, la fin de Bois Cantin, la Toullerie), souvent du fait d'un phénomène de rétention foncière des propriétaires.

Ce classement en Ap pourra éventuellement permettre à la commune de justifier la création d'une Z.A.D. pour constitution de réserves foncières, afin d'engager une réelle politique foncière à long terme.

Préalablement à l'ouverture à l'urbanisation des sites actuellement classés en zone Ap, il sera essentiel de réfléchir à une amélioration de la liaison RD84 / RD 17.

Cela ne prendra pas nécessairement la forme d'un élargissement de la rue de la Pichauderie, peut-être sera-t-il plus opportun de créer un nouvel axe au cœur de l'espace classé en Ap dans le cadre de ce P.L.U.. Il sera également nécessaire de réfléchir à la création d'un marquage fort de l'entrée sud de l'agglomération depuis la RD 84.

La délimitation des zones 1AUb et 2AUb dans ce secteur de l'agglomération prend en considération les nuisances liées à la proximité de la voie ferrée, en maintenant en zone naturelle « N » tampon une bande d'environ 60 mètres au long de l'emprise ferroviaire et en protégeant les boisements existants dans cette bande.

La stratégie de la commune par rapport au renforcement des 3 pôles de centralité passe par le choix des sites d'extension urbaine, mais aussi par des options prises au cœur même de l'urbanisation existante au regard du devenir de certains terrains situés à proximité desdits pôles de centralité.

La loi S.R.U. a en effet mis au cœur des problématiques de planification urbaine la notion de renouvellement urbain, afin de favoriser une densification de l'habitat au plus près des pôles de centralité pour limiter la consommation d'espace et restreindre l'usage de la voiture dans une approche de développement durable du territoire.

Pour le pôle de centralité du vieux-bourg, son renforcement passe ainsi également par la densification des terrains situés au sud du cimetière (ex zone 1NA des Granges). Sur ce site, à très court terme la communauté de communes va construire un Pôle Petite Enfance permettant de conforter la vocation « équipements » du vieux-bourg.

La commune, suite au marché de définition qu'elle a organisé avec la communauté de communes et la Foncière Développement Logement (ex-SOVAKLE) et qui aboutit à la mise en œuvre du Pôle Petite Enfance, a mis en place un concours d'aménageurs pour finaliser un projet de densification de l'urbanisation intégrant un programme de 22 logements intermédiaires et 24 logements individuels groupés. Cette réflexion, qui s'inscrit dans une logique de renouvellement urbain, nécessitera un phasage afin de tenir compte de l'existence des Services Techniques de la ville, leur déplacement étant prévu à terme sur le site de la Bouchardière.

L'aménagement de ce site permettra également de répondre à l'un des objectifs forts de l'Etude de Circulation menée parallèlement au P.L.U. : le prolongement de la rue de la Tête Noire jusqu'à la rue des Granges afin d'améliorer la fluidité de la circulation autour du pôle d'équipements du vieux-bourg, créant ainsi un nouveau point d'entrées/sorties en connexion plus directe avec la Z.A.C. des Hautes-Varennes.

Le renforcement du pôle de centralité de la Vasselière (mairie, supermarché, centre socio-culturel) passe par l'affirmation d'une vocation urbaine du terrain communal dit de Servolet et le développement d'un secteur d'habitat à l'arrière (en remontant vers la rue G. Bizet).

Sur le terrain de Servolet est retenue l'implantation d'une piscine intercommunale complétée par un espace de services (voire de commerces) associé à de l'habitat afin de créer un réel point fort en accroche sur la RD17.

Afin d'optimiser l'aménagement de ce terrain, au regard des contraintes liées à la zone inondable (partie basse du terrain) et des contraintes d'implantation et de fonctionnement d'un équipement comme une piscine, la commune a engagé en partenariat avec la communauté de communes dans une étude pré-opérationnelle d'aménagement du site.

Pour compléter cette opération en façade sur la RD17, il est également prévu de densifier l'habitat sur la partie arrière en appui sur le bois du coteau qui demeure protégé. La desserte automobile de cet espace est prévue en lien avec le pôle piscine, la connexion avec la rue G. Bizet et le plateau n'étant que piétons et vélos en limite avec le lotissement existant de Servolet.

Le renforcement du pôle de centralité de la Rauderie (supermarché, centre commercial, pôle d'équipements), dont le caractère stratégique pour la ville est également lié à la proximité de la gare et du collège, passe par une valorisation des espaces et voiries de ce quartier.

La commune dispose de foncier dans ce secteur permettant d'envisager dans un premier temps :

- ⇒ la création d'une voie assurant le bouclage entre la RD17 et la rue Balzac pour une meilleure desserte du collège (la rue Balzac étant à ce jour en sens unique montant) ;
- ⇒ l'aménagement du carrefour entre cette nouvelle rue, la RD17 et la rue du Commerce, afin de sécuriser les échanges (le principe d'une mise à sens unique descendant de la rue du Commerce ayant été retenu à l'issue de l'Etude de Circulation) ;

- ⇒ l'aménagement d'un parking pour répondre aux besoins du pôle commercial et de services de la Rauderie et au marché du samedi matin ;
- ⇒ la réalisation d'une petite opération d'habitat groupé afin de densifier la population aux abords immédiats d'un espace de centralité (cette opération pourrait éventuellement permettre la construction de logements pour des personnes âgées non dépendantes).

A moyen terme, en fonction du développement du rayonnement de la gare et des besoins en stationnement générés (l'étalement urbain important de l'agglomération et la poursuite de son développement périphérique ne permettant pas de ne raisonner qu'en terme d'accessibilité piétonne et vélo), il pourra s'avérer nécessaire d'augmenter les capacités de stationnement aux abords immédiats de la gare.

Dans le cadre de l'Etude de Circulation, il a été retenu à court terme le réaménagement de la rue G. Courteline dans sa portion face à la gare afin d'augmenter la capacité de stationnement (stationnement longitudinal côté ouest remplacé par un stationnement en épi).

Il est cependant nécessaire de raisonner à moyen terme, et à cette échéance il pourrait s'avérer nécessaire de disposer d'un parking supplémentaire de plus grande capacité.

Dans le cadre de l'Etude de Circulation, plusieurs options ont été envisagées. Celles consistant à aménager un parking à l'Est de la voie ferrée (délai de l'ancienne voie ferrée desservant le CEA, emprise ferroviaire en bordure de la RD87) avec utilisation du souterrain pour accéder à la voie n'ont pas été retenues car :

- ces localisations ne s'inscrivent pas en continuité (en terme d'itinéraire automobile) des autres stationnements existants (rue G. Courteline et parking actuel),
- l'accès est dangereux depuis la RD87 (sortie de courbe en descente) et nécessiterait l'aménagement d'un carrefour sécurisé avec peu d'emprise disponible.

En outre, pour l'emprise RFF elle est encore utilisée.

La commune a choisi comme solution prioritaire l'extension du parking actuel au long des voies ferrées. Elle présente cependant l'inconvénient majeur de correspondre à une emprise RFF encore partiellement utilisée. Sa mise en œuvre est donc liée à l'aboutissement de discussions entre la commune et RFF, qui n'ont toujours pas permis d'engagement formel de R.F.F. en dépit de plusieurs relances pressantes.

Afin de disposer d'une solution alternative au cas où celle-ci n'aboutirait pas, la commune a décidé de préserver une possibilité de réaliser un parking pour une capacité de 80 à 100 places face à la gare à l'arrière de la rue G. Courteline.

La satisfaction des besoins en matière d'habitat nécessite également de prendre en considération la problématique de l'accueil des populations spécifiques.

Pour les personnes âgées dépendantes, la commune dispose déjà d'une maison de retraite médicalisée, « la Vasselière », pour laquelle le zonage du P.L.U. permet une éventuelle extension.

Sur la problématique particulière de l'accueil des gens du voyage, il existe un projet en cours, d'aménagement d'une aire d'accueil au sud-est de l'agglomération à proximité du carrefour entre la RD84 et la RD86.

Dans le chapitre sur les besoins en matière d'habitat, il a été défini une superficie à inscrire en zones à urbaniser dans le P.L.U., à court/moyen terme (1AUb) ou à long terme (2AUb), qui s'élève à 84 ha environ afin de tenir compte du phénomène possible de rétention foncière et favoriser une certaine concurrence entre les propriétaires.

Dans le projet de P.L.U., les zones 1AUb représentent 45.2 ha et les zones 2AUb 38.8 ha, soit exactement la surface nécessaire pour répondre aux besoins exprimés ci-dessus.

**LA SATISFACTION DES
BESOINS EN MATIÈRE
D'ÉQUIPEMENTS**

Du fait d'un développement urbain qui va à court terme se concentrer autour du vieux-bourg (Z.A.C. des Hautes-Varennes et zone 1AUb dans son prolongement), et des possibilités d'extension limitées de l'école Daumain au regard de son implantation dans un bâti très dense, **la commune a décidé de prévoir la construction d'une nouvelle école maternelle.**

Le site retenu pour l'implantation de ce nouvel équipement est localisé rue des Provinces, face au gymnase, à l'articulation entre la Z.A.C. et l'urbanisation existante. La commune étant propriétaire du foncier, il n'y a pas dans le P.L.U. de zonage particulier pour ce terrain.

La satisfaction des autres besoins identifiés précédemment, déplacements de la médiathèque et du centre d'animation des jeunes, pourra soit s'effectuer en renforcement de pôles d'équipements existants, soit en création d'éléments d'attractivité et de vie pour les nouveaux quartiers d'habitat qui vont se développer sur le plateau.

La volonté d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants actuels et futurs justifie la réflexion engagée par la commune pour **créer une réelle coulée verte au long du « ruisseau du Peu »**.

A ce jour les espaces verts aménagés se situent dans la vallée, or le développement de l'urbanisation s'effectuant sur le plateau ils ne pourront pas jouer le rôle d'espaces verts de proximité. A terme cette coulée verte pourra également s'inscrire dans le cadre d'une « liaison douce » interquartier depuis le collège jusqu'au vieux-bourg, avec en point d'orgue l'aménagement d'un parc public sur le coteau du Puy. Il semble en effet essentiel, au regard du caractère boisé de la commune et de la volonté communale de préserver le concept de « ville parc », de disposer d'un parc public boisé digne de ce nom en complément de celui existant à côté du collège. Le parc du coteau du Puy présentera l'avantage d'être en lien direct avec les espaces verts de la vallée de l'Indre en offrant aux promeneurs une autre typologie d'espaces verts.

L'aménagement de ce parc permettra de répondre aussi au besoin plus général de **développement des « circulations douces »**. Les liaisons entre l'urbanisation récente et future sur le plateau et la vallée sont en effet à ce jour très limitées. Le P.L.U. y répond à la fois avec ce projet de parc au niveau du coteau du Puy (emplacements réservés n°4 et 6), ainsi qu'avec la liaison entre la rue G. Bizet et la piscine (emplacement réservé n°9).

L'Etude de Circulation a également abouti au choix fait de développer un axe fort pour les piétons et les vélos sur le plateau entre le vieux-bourg et le collège / la gare en s'appuyant sur les rues du Puy, G. Bizet et de la Haute-Vasselière. Ce projet nécessite un réaménagement de ces voies et a une conséquence directe sur le projet de P.L.U. avec l'inscription d'un emplacement réservé pour franchir le vallon du Peu (ER n°3).

Un autre axe fort de « circulations douces » est envisagé entre la Horaie et la Rauderie / le collège.

Cette liaison passera par la rue des Ecoles, la rue du Commerce et la voie à créer au sud de la Rauderie pour doubler la rue Balzac, afin d'éviter au maximum l'emprunt de la RD17. Cette liaison nécessitera des réaménagements de voirie mais dans les emprises actuelles, il n'y a donc pas d'emplacements réservés inscrits au P.L.U., sauf pour le débouché de la voie nouvelle sur la rue Balzac (ER n°13).

Ce souci de développement de « circulations douces » sécurisées devra également être présent dans le cadre de l'urbanisation des futures extensions urbaines au niveau de la définition du profil des futures voies structurantes :

- prolongement de la voie de desserte principale de la Z.A.C. des Hautes-varenes jusqu'à la RD84,

- liaison entre la RD84 et la rue G. Bizet via le chemin des Lionneries,
- liaison rue de la Vasselière / RD 86 via la Gagneraye avec franchissement de la voie ferrée pour assurer une meilleure connexion avec les quartiers situés à l'est de la voie ferrée.

L'Etude de Circulation a également abouti à des principes d'aménagement afin de résorber quelques « points noirs », dont certains ont des conséquences sur le P.L.U. :

- ⇒ gestion du carrefour des Ponts par des feux tricolores dans la mesure où la configuration de ce carrefour ne permettra pas, dans l'immédiat, d'aménagement lourd (intersection de deux routes départementales à charge du Conseil Général) ;
- ⇒ modification du plan de circulation du centre-bourg, une fois la liaison rue de la Tête Noire / rue des Granges réalisée, afin de fluidifier le trafic aux « heures de pointe » de l'école (Orientation d'Aménagement et création d'un secteur UBp au P.L.U.) ;
- ⇒ aménagement du carrefour entre la RD17 et la rue de la Vasselière au niveau du terrain de Servolet avec desserte de la piscine et de l'urbanisation envisagée au droit de la rue de la Vasselière (Orientation d'Aménagement au P.L.U.) ;
- ⇒ aménagement du secteur de la Rauderie : requalification de la RD 17 au droit du centre commercial, aménagement du carrefour avec la rue du Commerce et réaménagement de cette rue avec passage en sens unique.

L'Etude de Circulation s'est également inscrite dans la perspective d'un **développement de l'usage du train pour les migrations pendulaires vers l'agglomération tourangelle**. La nécessaire amélioration des capacités de stationnement aux abords immédiats de la gare a été développée précédemment sur le chapitre relatif au renforcement du pôle de centralité de la Rauderie.

Il faut également souligner que dans une perspective à beaucoup plus long terme d'accroissement très significatif de ce mode de déplacement, le choix fait par la commune d'afficher, dès maintenant dans le P.A.D.D., la poursuite d'un développement urbain au sud du vallon du Peu (secteur de la Pièce de la Croix Rouge, la Croix Rouge) pourra éventuellement permettre, si le besoin s'en faisait sentir lorsque l'urbanisation de ces sites sera envisagée, d'intégrer, en liaison avec RFF et les communes avoisinantes, une réflexion sur l'intérêt et la faisabilité d'un point d'arrêt supplémentaire sur la ligne. A ce jour, et bien qu'ayant été évoquée dans le cadre d'une large réflexion prospective, cette éventualité est totalement prématurée pour pouvoir se traduire sur le terrain dans le cadre du P.L.U..

**LA SATISFACTION DES
BESOINS EN MATIÈRE
D'ACTIVITÉS
ÉCONOMIQUES**

Afin de **permettre l'évolution du tissu économique existant et son renforcement au niveau des 2 sites aménagés de la Bouchardière et la Pinsonnière** il a été décidé, en confirmation du P.O.S. :

- ⇒ l'inscription d'une zone à urbaniser à court terme (1AUc) à l'ouest du site actuel de la Bouchardière dont la surface est limitée du fait de la préservation des bois existants ;
- ⇒ l'inscription d'une zone à urbaniser à plus long terme (2AUc) de l'autre côté de la RD86 face au site actuel de la Bouchardière, afin de ne pas poursuivre l'extension vers l'ouest en direction du manoir d'Ortières et de créer un réel effet de « porte » urbaine ;
- ⇒ l'inscription d'une zone à urbaniser à court terme (1AUc) en prolongement du site actuel de la Pinsonnière ;
- ⇒ l'inscription d'une zone à urbaniser à long terme (2AUc) dans le prolongement du site d'Astra Zeneca.

Dans l'optique d'une diversification de son tissu économique, et afin de capitaliser autour de la présence du C.E.A. sur son territoire, la commune a décidé de **répondre favorablement au projet de pôle d'innovation ALHYANCE** porté par le C.E.A. et le Conseil Général d'Indre-et-Loire, en créant un secteur spécifique au sein de la zone à vocation d'accueil d'activités (UCr) pour cet espace situé au lieu-dit le Ripault.

Le P.L.U. intègre également le **projet d'extension à long terme (2AUc) sur la commune de MONTS de la zone d'activités ISOPARC** portée par le Syndicat Intercommunal Sud Indre Développement, tout en maintenant des possibilités d'évolution à l'activité de loisirs existante à ce jour sur le site (« La Récré »).

Au niveau du **renforcement de l'attractivité commerciale et de services de la Rauderie**, ainsi que de **l'émergence d'un pôle de services en complément à l'implantation de la piscine sur le terrain de Servolet**, ces deux points ont été déjà développés aux chapitres précédents sur la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements.

Le maintien d'une activité agricole pérenne constitue un enjeu important pour une commune périurbaine. Dans le cas présent, le projet de P.L.U. vise à proscrire tout développement du mitage. Le seul hameau constructible, à l'écart de l'agglomération, est celui des Girardières mais dans une perspective de confortement du bâti existant (boucher les « dents creuses ») et non pas d'extension.

En outre, le développement urbain retenu s'inscrit toujours dans une logique de zone à urbaniser avec une organisation d'ensemble permettant une meilleure utilisation du foncier. Les objectifs du P.L.H. mettent également en avant une certaine densification de l'habitat par rapport au développement constaté sur la commune depuis 40 ans.

LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE I

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU
P.L.U. ET LA JUSTIFICATION DES
SECTEURS CRÉÉS

CHAPITRE II

LA PROTECTION DES HAIES
ET DES BOISEMENTS

CHAPITRE III

LA CRÉATION DE TRAMES
SPÉCIFIQUES POUR LIMITER LES
OCCUPATIONS DU SOL AUTORISÉES

CHAPITRE IV

LA PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHÉOLOGIQUE ET BÂTI

CHAPITRE V

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE
L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

CHAPITRE VI

LA CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE
PARTICULIER AU TITRE DE L'ARTICLE
L.123-2.A° DU CODE DE
L'URBANISME

CHAPITRE VII

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PARTIE 4

LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE I

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U. ET LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS

PARTIE 4

LA NOMENCLATURE DES ZONES DU P.L.U.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U », correspondent aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distingue sur la commune de MONTS 3 zones : UA / UB et UC.

La zone UA correspond au bourg ancien de MONTS, espace à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

Cette zone est caractérisée par une forme urbaine spécifique, du fait de l'implantation des constructions en ordre continu et en alignement sur la rue, ***et par une certaine unité bâtie*** du fait des matériaux de construction utilisés et de la typologie des clôtures.

Dès lors, dans le règlement on retrouve des dispositions assez spécifiques aux articles 6 et 7 pour préserver cette forme urbaine singulière en imposant comme règle générale (quelques exceptions sont cependant définies) l'implantation à l'alignement et sur une limite séparative latérale (sur une profondeur maximale de 15 mètres).

Compte tenu de la forte densité bâtie inhérente à ce type de tissu urbain, il n'est pas défini de règles en matière de gestion de la densité (ni coefficient d'emprise au sol - C.E.S., ni coefficient d'occupation du sol - C.O.S.).

Une hauteur maximale (14 mètres) est définie pour conserver l'harmonie de la silhouette existante du bourg.

En terme d'aspect extérieur des constructions, afin de préserver l'unité bâtie actuelle, il n'est pas autorisé l'emploi de bardages bois sauf pour les annexes de moins de 20 m² ou dans le cas d'une architecture de style contemporain. De même les éventuels bâtiments à usage d'activités ne peuvent être en bardages métalliques.

Pour les matériaux de couverture, à l'exception des annexes de moins de 20 m², la réglementation édictée est stricte en imposant l'usage de l'ardoise sauf cas très spécifiques (extension ou réhabilitation d'une construction existante couverte en tuile).

Dans cette zone où l'intérêt architectural est plus marqué, le règlement précise le format maximal des châssis de toiture.

En dernier lieu, le paysage urbain du vieux-bourg étant directement lié à la gestion de la limite entre domaine public et domaine privé, la réglementation de la nature des clôtures est stricte dans la zone UA en n'autorisant pas tous les éléments conduisant à faire ressortir cet élément de composition de la rue (interdiction des murs-bahut surmontés d'éléments en bois ou en PVC par exemple).

La zone UB correspond aux extensions urbaines de l'agglomération montoise engagées depuis l'après-guerre.

Il s'agit comme pour la zone UA d'un espace à vocation mixte, regroupant habitat, équipements, commerces et activités artisanales ou de services.

En revanche cette zone est caractérisée par une forme urbaine plus lâche que celle du vieux-bourg et une plus grande hétérogénéité bâtie.

Dès lors les règles de gestion des implantations et de l'aspect extérieur des constructions sont beaucoup plus souples qu'en zone UA :

- ⇒ possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait de celui-ci ;
- ⇒ possibilité de s'implanter sur limite(s) séparative(s) ou en retrait de celle(s)-ci ;
- ⇒ emploi de bardages bois autorisé pour toutes constructions ;
- ⇒ emploi de bardages métalliques autorisé pour les bâtiments d'activités et les équipements publics ;
- ⇒ emploi de tuiles (petit ou grand format) autorisé au même titre que l'ardoise ;
- ⇒ emploi de matériaux de substitution (bacs aciers ...) autorisé pour les bâtiments d'activités et les équipements publics ;
- ⇒ grande liberté pour les clôtures sauf dans le cas de permis groupés ou de lotissement où il est exigé la définition d'une typologie précise des clôtures afin de conférer une identité à l'opération.

L'autre grande différence avec la zone UA concerne la densité bâtie qui est plus faible et qui justifie la mise en place d'un coefficient d'emprise au sol et d'un coefficient d'occupation du sol. Cet aspect sera détaillé ci-après au niveau de la justification des secteurs dans la mesure où plusieurs secteurs ou sous-secteurs sont créés au regard de ce point précis.

La zone UC correspond aux sites d'activités existants : zones d'activités de la Bouchardière et de la Pinsonnière, site du Commissariat à l'Energie Atomique et les entreprises du secteur de Vontes.

Il s'agit donc d'une zone « spécialisée » dédiée aux activités économiques.

Les règles édictées visent à permettre l'évolution des activités en place et l'implantation de nouvelles activités en gérant les aspects sensibles dans ce type de zones :

- ⇒ encadrement très strict des constructions à usage de gardiennage (il ne peut s'agir en aucun cas d'une habitation pour éviter les problèmes, à terme, de cohabitation habitat / activité après revente) ;
- ⇒ exigence de disconnection entre l'eau de process industriel et l'eau du réseau public et d'information préalable de la commune sur les prévisions de consommation par l'activité envisagée ;
- ⇒ mise en place d'une règle de recul entre deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété pour des raisons de sécurité incendie ;
- ⇒ limitation de la densité bâtie par l'établissement d'un C.E.S. (0.5) et d'un C.O.S. (0.5) pour permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules, ainsi que la réalisation d'un traitement paysager ;
- ⇒ limitation à 12 mètres de la hauteur maximale des constructions (sauf raisons techniques dûment justifiées) afin de faciliter l'insertion dans le site des nouvelles constructions ;
- ⇒ définition de prescriptions par rapport à l'intégration paysagère des constructions, notamment en maintenant les boisements existants et en imposant un traitement paysager spécifique sur les franges est et nord du site de la Bouchardière du fait de son positionnement en entrée de ville.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs à caractère naturel à ce jour mais destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Afin de permettre à la commune de maîtriser son évolution, **on distingue deux types de zones à urbaniser :**

- **les zones AU « strictes » (appelées 2AU) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du Plan Local d'Urbanisme** car elles sont réservées pour répondre aux besoins de développement à plus long terme du territoire,
La zone AU « stricte » a donc pour finalité d'indiquer dès maintenant l'orientation du développement urbain à plus long terme du territoire, afin de permettre à la fois aux exploitants agricoles directement concernés d'intégrer cette évolution et à la collectivité d'exercer son droit de préemption lors de ventes. Cette zone est donc « gelée » dans l'immédiat pour éviter toute occupation ou utilisation du sol qui remettrait en cause un développement urbain cohérent à plus long terme.
C'est donc la rédaction des articles 1 et 2 du règlement qui est très restrictive. Dans ces conditions, les autres articles du règlement ne sont réglementés que pour gérer l'évolution du bâti existant dans la zone (site de la « Récré » inclus dans le secteur 2AUc). Le règlement complet de la zone devra être défini lors de son ouverture à l'urbanisation.
- **les zones AU au sein desquelles les constructions sont autorisées (appelées 1AU) : soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.** Les zones 1AU ont pour caractéristique d'avoir en périphérie immédiate les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

A l'inverse des zones « 2AU », les zones « 1AU » sont quant à elles ouvertes à l'urbanisation, mais avec des conditions précises relatives à la nécessité :

- pour certaines d'entre elles (les Granges / le Platirou et la Vasselière / la Toullerie) de ne permettre l'accueil de constructions qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux sites prévus à l'article 1AU2 du Règlement (création d'un secteur 1AUbb) ;
- pour les autres de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (urbanisation en une seule fois) ;
- dans tous les cas d'intégrer au minimum 15% de logements locatifs sociaux au sein du programme de logements à réaliser dans un souci de mixité sociale ;
- de réaliser au préalable des travaux de viabilisation avant de pouvoir délivrer des autorisations de construire.

Les autres limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement sont expliquées et justifiées au niveau des Orientations d'Aménagement quand elles diffèrent de la réglementation des zones UB et UC auxquelles elles se réfèrent.

LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole, dite zone A, est à la fois, au regard du Code de l'urbanisme, une zone protégée et une zone spécialisée.

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle reprend les espaces à fort potentiel agronomique correspondant aux plateaux nord et sud du territoire communal, hors massifs boisés.

Un secteur Ap est créé au sud de l'agglomération sur les terrains de la Pichauderie / la Croix-Rouge / la Gagneraye, afin de reconnaître dans l'immédiat leur vocation agricole, tout en ne compromettant pas à l'avenir les possibilités d'un développement de l'urbanisation dans ce secteur.

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, ainsi qu'à celles liées à une diversification de l'activité de celles-ci, et aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans le secteur Ap, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées afin de ne pas compromettre ultérieurement un développement urbain. Les autres articles du règlement font l'objet d'une rédaction permettant principalement de gérer l'intégration des futurs bâtiments agricoles (teinte des matériaux utilisés en façade ou en couverture, accompagnement végétal).

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N, dite zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La zone N correspond à l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses coteaux boisés dont certains sont ponctués de grandes propriétés (le Breuil, la Roche, Candé), ainsi qu'au coteau boisé du ruisseau de Montison au sud-ouest du territoire communal et aux abords de l'A10 entre Vauxibault et la Liborie.

Elle identifie également plusieurs ensembles bâtis au sein de la zone agricole n'ayant plus de lien direct avec l'agriculture (la Macquinière – Tujot, la Billette, Ortière, le Petit Moulin, ...) afin de leur permettre un minimum d'évolution.

La zone N fait également l'objet d'une subdivision en de nombreux secteurs ou sous-secteurs qui seront détaillés ci-après.

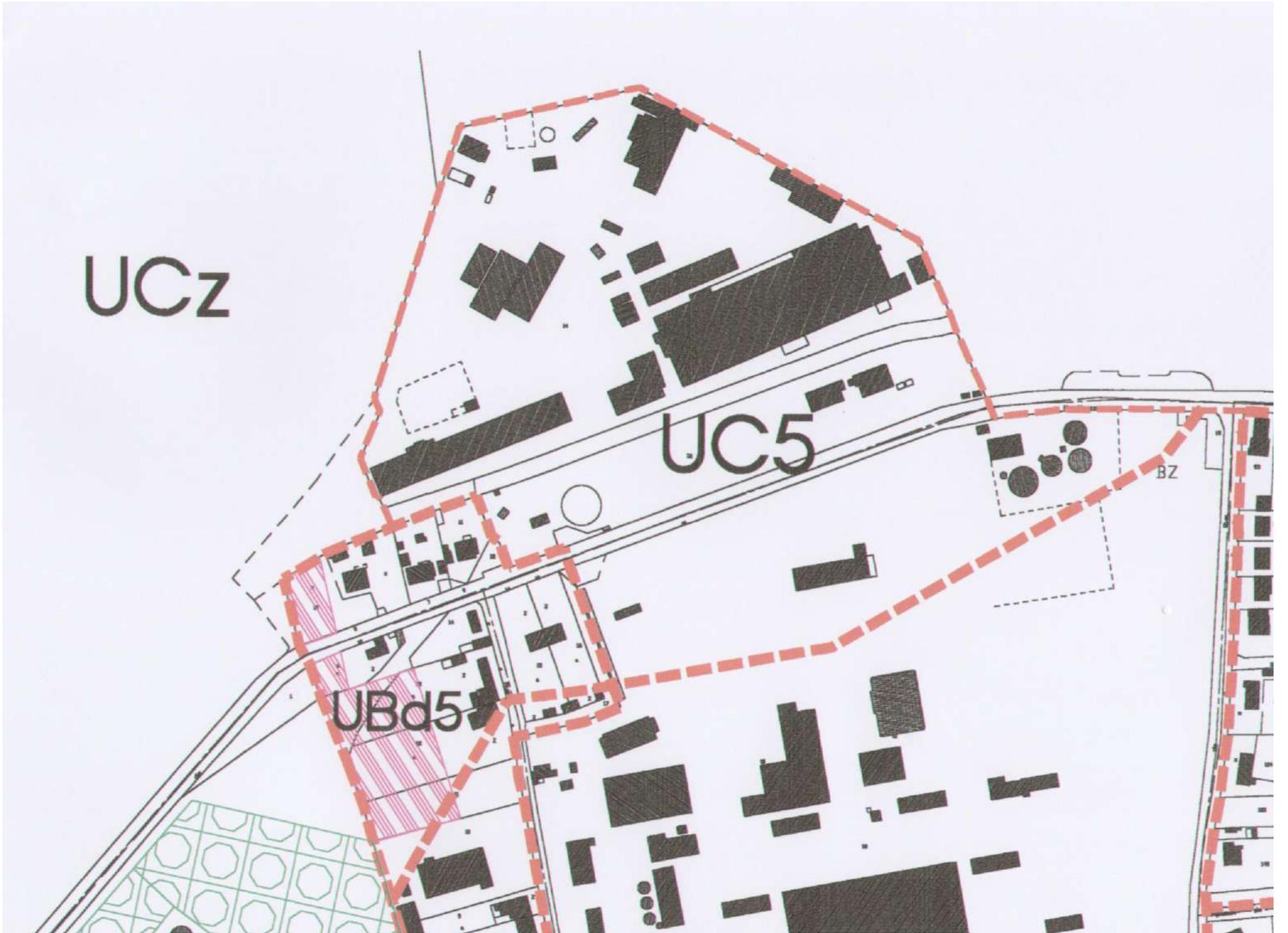
Cette zone étant une zone de protection, les dispositions réglementaires applicables à la zone N et aux secteurs et sous-secteurs créés sont extrêmement restrictives, notamment concernant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (article N2).

UCz

UC5

UBd5

BZ



LA JUSTIFICATION DES SECTEURS CRÉÉS

Plusieurs justifications sont à l'origine de la création de secteurs ou sous-secteurs, qu'il est possible de regrouper par thématiques.

On distinguera ainsi dans un premier temps **les secteurs et sous-secteurs créés en réponse à une problématique de risque, naturel ou technologique.**

L'existence du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation de la Vallée de l'Indre** justifie ainsi la création de nombreux secteurs ou sous-secteurs identifiables par l'indice « i » au sein desquels s'imposent les dispositions du P.P.R. inondation : UAi, UBi, UCiz, Ni, Nih, Nil, Niz, Ni5.

Pour les autres risques naturels potentiels sur le territoire communal, à savoir **le risque naturel de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols et le risque d'éboulements de blocs rocheux du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau**, il n'a pu être créé de secteurs particuliers du fait, soit d'une connaissance peu précise du risque, soit de prescriptions n'entrant pas dans le champ de l'urbanisme mais dans celui de la construction.

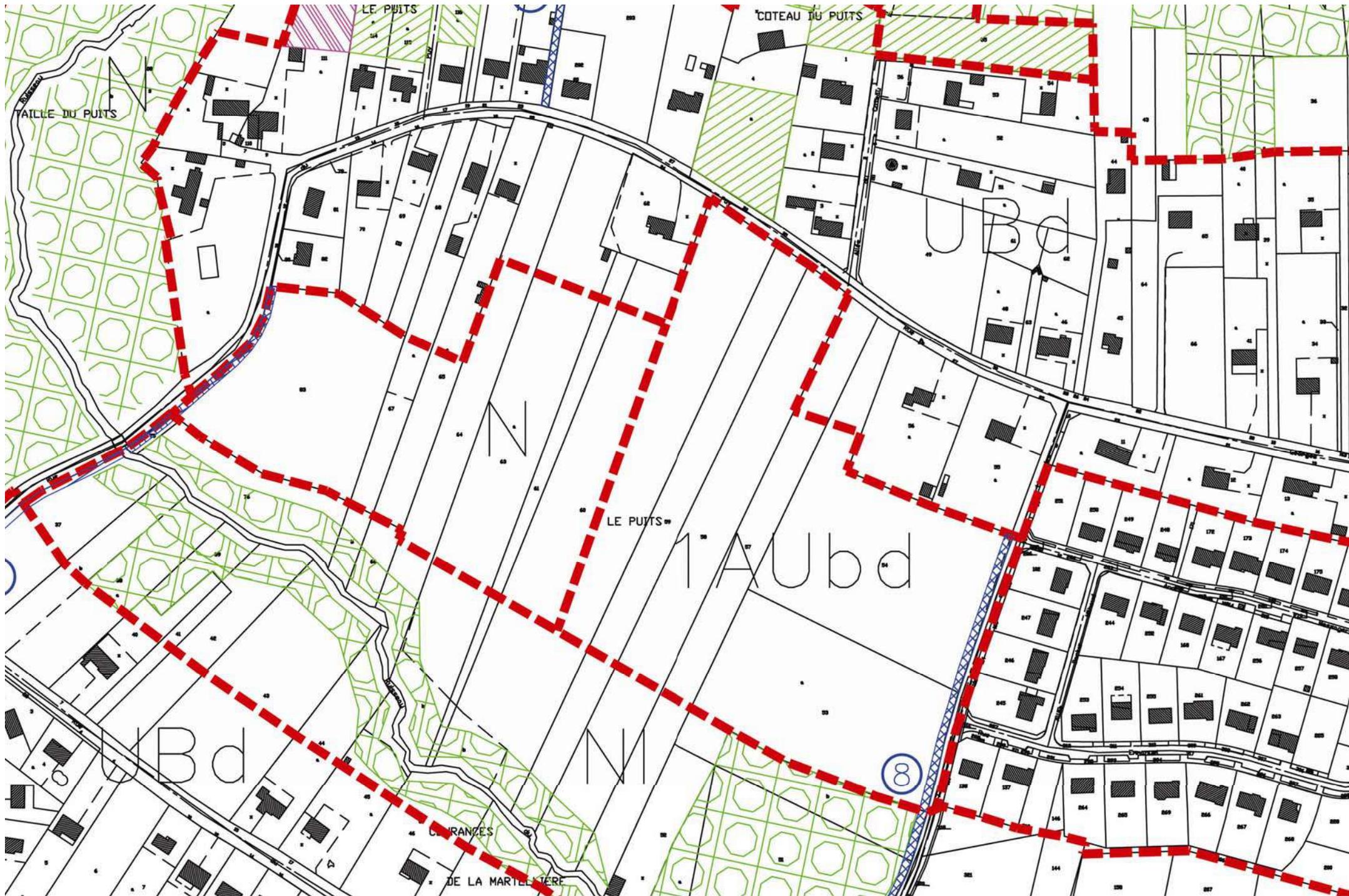
Dans ces deux cas particuliers, il a été décidé de sensibiliser les pétitionnaires dans le texte introductif du règlement de chaque zone concernée avec les 2 mentions suivantes :

« Cette zone est partiellement concernée par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (cf. carte figurant dans le rapport de Présentation). Il est fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. »

« Cette zone est partiellement concernée par un risque d'éboulements de blocs rocheux, du fait de la situation de certains terrains en pied de coteau (cf. carte figurant au Rapport de Présentation). Il est fortement conseillé de requérir l'avis d'un spécialiste avant toute nouvelle construction afin de déterminer les potentialités de dégradation du coteau et les conditions techniques qui permettront de réduire ce risque. »

En matière de **risque technologique**, la création de secteurs ou sous-secteurs est directement liée à la **présence du C.E.A..**

Dans un premier temps, il a été décidé d'identifier le site du C.E.A. lui-même avec un indice spécifique « z » que l'on retrouve dans les secteurs ou sous-secteurs suivants : UCz, UCiz, Niz.



Dans un second temps, il a été décidé d'utiliser l'indice « 5 » pour identifier les terrains concernés par le périmètre de protection Z5 des installations du C.E.A. : UB5, UBd5, Nih5, N5. La prise en compte de ce risque technologique induit également, dans le règlement écrit, l'interdiction de certaines occupations et utilisations du sol (les constructions et installations permettant le rassemblement de personnes, les immeubles de grande hauteur ou formant rideau).

Une seconde grande thématique génère la création de secteurs ou sous-secteurs particuliers : la gestion de la densité.

A ce titre 3 outils ont été utilisés dans le règlement du P.L.U. : le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.), l'emprise au sol et la superficie minimale des terrains. Cette réflexion sur la densité, à l'origine de la création de secteurs ou sous-secteurs particuliers, concerne les zones UB et 1AUb.

La réglementation de la densité en zone UB « classique » repose sur les deux seuils suivants : une emprise au sol maximale de 50% et un C.O.S. de 0.5 (majoré à 0.8 pour les équipements publics).

Il est tout d'abord créé un **secteur UBd pour éviter une trop grande densification des quartiers du Puy, du Platirou, du Buisson, du Bois Joli, des Belles Landes, de Vontes et de Boulaine**. L'emprise au sol est donc baissée à 30% et le C.O.S. à 0.3 (toujours majoré à 0.8 pour les équipements publics). Ces règles sont également instaurées pour les sites à urbaniser localisés au cœur de ces quartiers, il est donc **créé dans la même logique un secteur 1AUbd**.

En outre, afin d'éviter une densification trop importante du secteur UBd par découpage du parcellaire existant, il a été décidé de compléter la mise en place du C.O.S. par l'application de l'article L.123-1-1 permettant de tenir compte du C.O.S. déjà consommé sur la parcelle initiale.

Au sein des zones 1AU, ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du P.L.U., il est introduit une différenciation pour les modalités d'accueil des futures constructions.

Il est ainsi créé un secteur 1AUbb pour certaines d'entre elles (les Granges / le Platirou et la Vasselière / la Toullerie), afin de ne permettre l'accueil de constructions qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes aux sites prévus à l'article 1AU2 du Règlement.

Les autres sites classés en 1AU doivent en revanche faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble (urbanisation en une seule fois).

Il est également créé un **secteur particulier, UBa, pour le hameau des Girardières** où la recherche d'une plus faible densité est justifiée par l'absence de réseau collectif d'assainissement. On retrouve pour l'emprise au sol et le C.O.S. les mêmes seuils qu'en UBd, complétés par une superficie minimale des terrains portée à 1200 m² afin de permettre la réalisation d'un assainissement non collectif conforme à la réglementation.

Des secteurs ont également été créés dans l'optique d'une densification plus importante. C'est le cas du **secteur UBp**, correspondant à des sites stratégiques (les Granges, la Rauderie / sud RD17) pour lesquels leur rôle de point d'appui à un pôle de centralité existant justifie une plus grande densité. Dans ce cas particulier le C.O.S. est porté à 0.6. Ce secteur UBp a également la particularité d'être encadré par des Orientations d'Aménagement permettant de préciser les grands principes d'aménagement que la commune souhaite voir respecter lors de l'urbanisation de ces sites.

Sur le **secteur commercial et d'équipement de la Rauderie (UBc)**, il a été décidé de ne pas fixer de C.O.S. afin de permettre la densification de cet espace sans contrainte pour renforcer sa vocation de pôle de centralité.

Deux secteurs ont été créés pour répondre aux orientations de la Z.A.C. des Hautes-Varennes : UBg et UBs. A l'article UB14, pour chacun de ces 2 secteurs la S.H.O.N. maximale est déterminée.

En outre, il est précisé à l'article UB2 la typologie bâtie autorisée dans chacun de ces deux secteurs : le secteur UBs étant restreint à de l'habitat individuel (isolé ou groupé) alors que le secteur UBg autorise également les logements collectifs.

La dernière typologie de secteurs ou sous-secteurs créée répond à des logiques de vocations distinctes.

Au niveau des zones à urbaniser (1AU et 2AU) des indices spécifiques « b » et « c » sont utilisés pour différencier la vocation des sites, les secteurs 1AUb et 2AUb sont à dominante d'habitat, alors que les secteurs 1AUc et 2AUc sont à vocation d'activités.

Au sein de la zone UC, il est créé un secteur UCr pour le projet de pôle d'innovation ALHYANCE au lieu-dit le Ripault afin de tenir compte de la spécificité des activités envisagées (pôle de recherche) pouvant induire la nécessité de créer des lieux d'hébergement en lien direct avec lesdites activités (ex. : internat pour chercheurs ...).

Au sein de la zone N, il est créé de nombreux secteurs ou sous-secteurs pour identifier des occupations du sol distinctes :

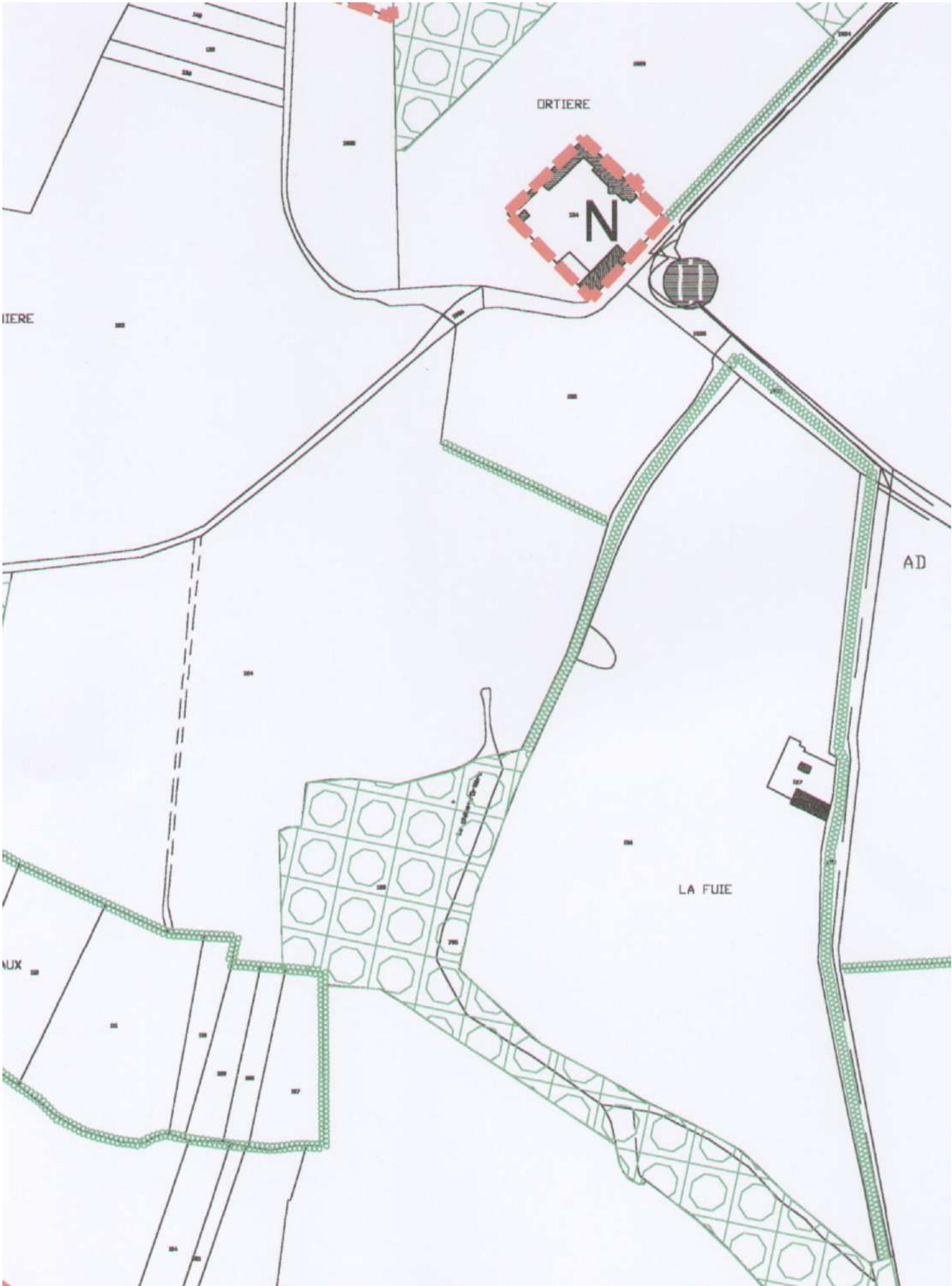
- ⇒ secteur Nv pour l'aire d'accueil des gens du voyage,
- ⇒ secteur NI pour les espaces verts et de détente,
- ⇒ secteur Ny pour le site de la station d'épuration,
- ⇒ secteurs Nx et Nlx pour identifier les anciens sites connus de décharge (vaste site à Boulaine et sites plus ponctuels à la Horaie et au niveau de la ZAC des Hautes-Varennnes) au sein desquels ne pourront être admis que des installations ou ouvrages techniques sous réserve cependant de la prise en compte des contraintes liées à cette occupation du sol initiale.

LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE II

LA PROTECTION DES HAIES ET DES BOISEMENTS

PARTIE 4



LA PROTECTION DES PRINCIPALES MASSES BOISÉES AU TITRE DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le territoire communal est très fortement marqué par la présence d'entités boisées structurantes dans le paysage :

- ⇒ coteaux boisés de la vallée de l'Indre (parcs des châteaux de Candé, de la Roche et du Breuil ; boisements ponctuels sur le coteau urbanisé au sud) ;
- ⇒ coteau boisé de la vallée du ruisseau de Montison ;
- ⇒ Boisements sur les légères pentes du vallon du Peu ;
- ⇒ boisements ponctuels sur les plateaux tant au nord (Bois de Tireloup, Bois de Rançay, Bois de la Croix, Bois de la Bruère ...) qu'au sud (Bois du Petit Moulin, Bois de Longue Plaine, Bois de la Besnerie / la Baillerie ...).

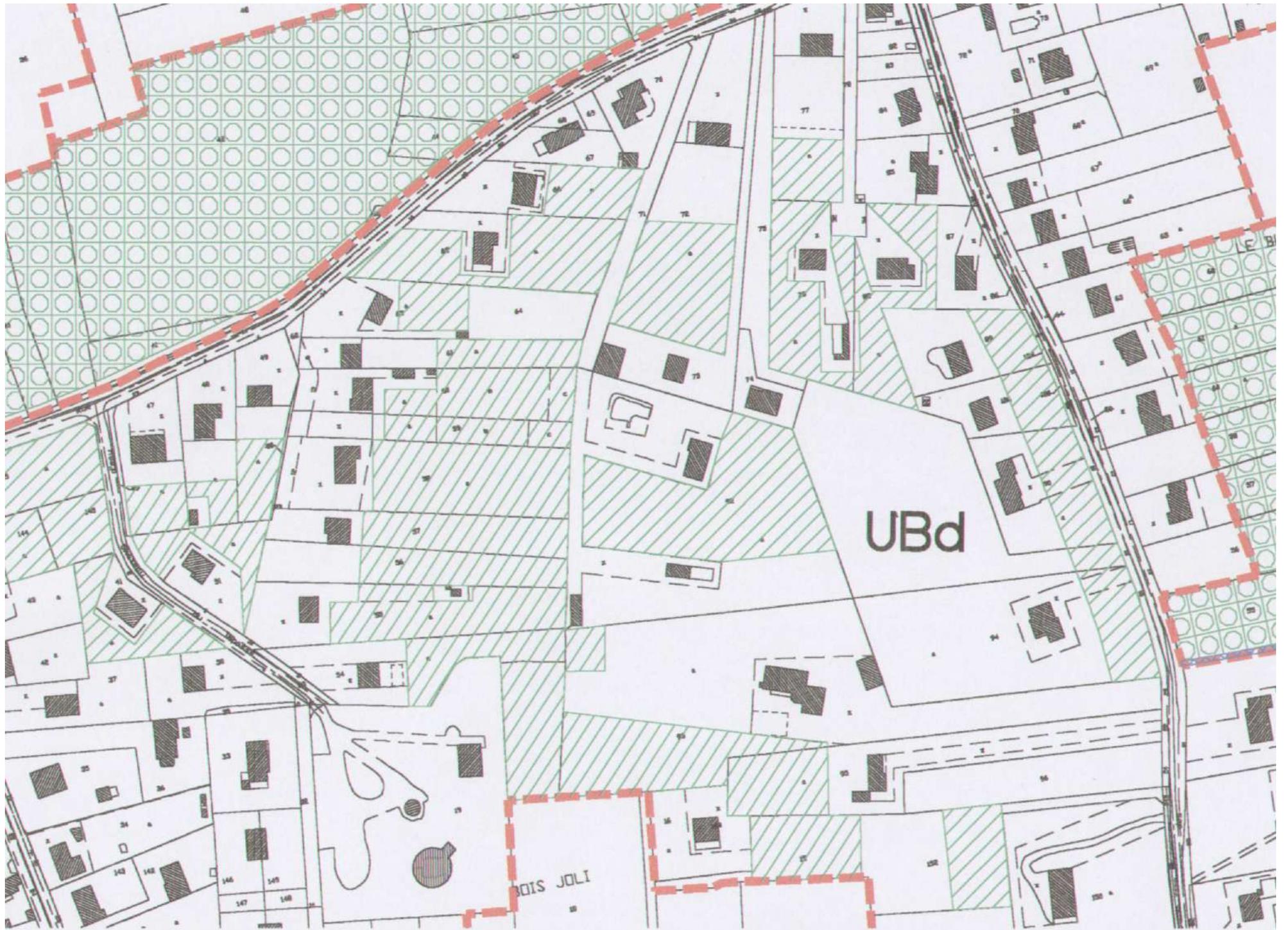
Ces masses boisées, qui jouent un rôle essentiel dans la lecture du paysage et participent au cadre de vie particulier de la commune, font l'objet d'une protection stricte dans le P.L.U. en s'appuyant sur le recours à l'outil « espace boisé classé » (article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

LA PROTECTION DES BOISEMENTS EN MILIEU URBAIN ET DES HAIES

Dans les Plans Locaux d'Urbanisme, l'outil le plus fréquemment utilisé pour protéger les boisements est l'Espace Boisé Classé. Mais cet outil est d'une très grande rigidité car ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Ainsi aucune autorisation ne peut-elle être délivrée dans un espace boisé classé que ce soit pour élargir un chemin, créer un nouvel accès, réaliser une petite extension d'une construction existante ...

Il a donc été décidé pour **protéger certaines haies structurantes dans le paysage ou qui participent de l'intégration des franges urbaines existantes ou futures** (la Gagneraye, la Colinière, la Fresnaye, la Macquinière, Malicorne, Ortière, la Fuie, les Prés Terrières, les Courances de la Craye, Cigogné), tout en permettant un minimum d'aménagements, de recourir à un autre outil : l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme qui précise que les P.L.U. peuvent « **identifier et localiser les éléments de paysage, et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection** ».



Ainsi, toute intervention sur un élément de paysage à protéger, identifié au Règlement - Document graphique, doit tout d'abord faire l'objet d'une autorisation au titre des installations et travaux divers. C'est ensuite à la collectivité de juger (article 13) si les aménagements envisagés peuvent être autorisés.

Pour les haies ne sont ainsi autorisées que les interventions ponctuelles pour permettre par exemple l'ouverture d'un accès à une parcelle, le passage de réseaux, l'extension d'une construction existante ou la mise en œuvre d'un programme d'aménagement foncier. Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telles que l'obligation de replantation sur un linéaire équivalent. En effet, l'objectif de cette disposition réglementaire n'est pas de figer les haies existantes, mais de permettre leur évolution tout en l'encadrant.

Il a également été décidé de recourir à cet outil pour **protéger des boisements existants au sein de l'agglomération, qui de part leur ampleur et surtout du fait qu'ils se situaient au sein de propriétés bâties ne justifiaient pas le recours à la protection de type espace boisé classé.**

La volonté de la commune est en effet de protéger tous ces petits boisements qui participent de l'esprit de « ville parc », principalement dans des quartiers où la densité bâtie est aujourd'hui faible (secteurs du Puy, de Bois Joli et du Buisson) et où il y a une réelle pression pour redécouper le foncier dans un but spéculatif qui remettrait en cause le caractère de ces quartiers.

Cependant la commune est consciente qu'il faut également tenir compte de l'existant, et permettre au sein de ces espaces boisés un minimum d'aménagements en lien avec le bâti existant. Le recours à l'application de l'article L.123-1-7° permet ainsi une certaine souplesse en autorisant l'abattage de quelques sujets pour une ouverture d'accès, l'extension d'une construction, la création d'une piscine, l'implantation d'un abri de jardin ..., tout en interdisant clairement l'édification d'une nouvelle construction principale.

LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE III

LA CRÉATION DE TRAMES SPÉCIFIQUES POUR LIMITER LES OCCUPATIONS DU SOL AUTORISÉES

PARTIE 4



**LA GESTION DES FONDS
DE PARCELLE EN LIMITE
AVEC UN ESPACE
AGRICOLE OU NATUREL**

Il a été défini à certains endroits une trame particulière au sein des zones « U » afin de restreindre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol aux seules annexes :

- ⇒ piscines,
- ⇒ abris pour animaux,
- ⇒ garages, abris de jardins, locaux techniques de piscines ou chalets de loisirs (...) d'une emprise au sol n'excédant pas 20 m².

La mise en place de cette trame spécifique vise à éviter une densification de ces terrains situés en limite d'espaces agricoles ou naturels, par le développement d'une urbanisation de second rang.

Cette disposition est donc mise en œuvre pour les secteurs des Girardières, du coteau du Puy, du Pré Mignon, des Belles Landes, du Grand Bois, de la Horaie, de Malicorne, de Boulaine.

Cette trame particulière a été créée du fait que désormais depuis la loi S.R.U. la zone agricole protégée (A) est entendue de manière très restrictive par rapport à la zone NC des P.O.S.. Dans les P.O.S. on avait plutôt pour habitude de limiter la profondeur de la zone U constructible pour éviter par exemple une urbanisation de second rang, sachant que sur la zone NC limitrophe il était possible d'édifier des annexes.

Avec les P.L.U. cette possibilité n'existe plus, or les données du problème sont toujours les mêmes : on souhaite éviter l'urbanisation de second rang, mais on veut également toujours laisser une marge de manœuvre en terme d'annexes. Sur ce dernier point le contexte a même sensiblement évolué avec la multiplication des demandes pour l'implantation de piscines ou d'abris pour animaux.

La solution d'un classement en zone « U » doublé d'une trame particulière permettant de gérer ces fonds de parcelles en n'y autorisant que les éléments évoqués ci-avant est apparue la plus adaptée.

**LA GESTION D'UN
ESPACE TAMPON ENTRE
HABITAT ET ACTIVITÉS
À LA BOUCHARDIÈRE**

En limite avec la zone d'activités de la Bouchardière, il a été décidé de créer une zone tampon avec les habitations existantes aux lieux-dits la Macquinière et Tujot afin d'éviter à terme les problèmes éventuels de cohabitations entre activités et habitat.

Cette zone tampon d'une largeur de 20 mètres a été inscrite en zone naturelle protégée (N) au même titre que les habitations existantes. Cependant comme le classement en zone N permet l'évolution du bâti existant et notamment l'édification d'annexes, il a été décidé d'ajouter une trame non constructible stricte, même pour les annexes, sur la partie espace tampon.

LES MOTIFS DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
A L'UTILISATION DES SOLS
APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE IV

LA PROTECTION DU PATRIMOINE
ARCHÉOLOGIQUE ET BÂTI

PARTIE 4

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Le Préfet dans le cadre de son Porter à connaissance n'ayant pas fait part de sites archéologiques connus sur le territoire de la commune, seul a été pris en compte le site identifié dans le cadre de l'aménagement de la ZAC des Hautes-Varennes à son extrémité sud.

Ce site est donc classé en secteur NI réservé aux espaces verts.

En outre, au Titre I du règlement sont rappelées les législations applicables en matière d'archéologie préventive et de découvertes fortuites de vestiges archéologiques.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

La protection du patrimoine bâti intéressant de la commune se traduit, comme expliqué ci-avant, par la création d'un zonage spécifique UA pour le bourg ancien de Monts.

En outre, il n'a pas été décidé d'utiliser le P.L.U. pour instaurer le permis de démolir (article R. 421-28 e)) dans la mesure où :

- en tant que monument historique le Manoir d'Ortières est soumis à permis de démolir, ainsi que les constructions situées dans son champ de visibilité ;
- l'existence du site inscrit de la Vallée de l'Indre et du site classé du Château et Domaine du Breuil entraîne de fait le recours au permis de démolir pour les constructions situées dans ces périmètres (notamment le Château de la Roche et la Ferme de la Perrée, le Château du Breuil et le Manoir du Breuil, les moulins du Breuil, des Fleuriaux et de Beaumer.

La commune a par ailleurs décidé de prendre une délibération en application de l'article R. 421-27 pour instaurer le permis de démolir sur les autres secteurs intéressants de la commune : zone UA du P.L.U. (bourg ancien), propriété de Candé, Viaduc franchissant la vallée de l'Indre, Manoir du Clos, Manoir de la Tardivière, Manoir de Cigogné.

LES MOTIFS DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
A L'UTILISATION DES SOLS
APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE V

LA PRISE EN COMPTE
DE L'ARTICLE L.111-1-4
DU CODE DE L'URBANISME

PARTIE 4

**LA PRISE EN COMPTE DE
L'ARTICLE L.111-1-4
POUR L'EXTENSION DE
LA ZA LA
BOUCHARDIÈRE**

Le territoire de la commune de MONTS est concerné par l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, relatif à la maîtrise de l'urbanisation aux abords des autoroutes et des voies à grande circulation, par rapport à l'autoroute A10, la RD 17 et la RD86.

L'article L. 111-1-4 stipule que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

...

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le P.L.U., ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Un secteur actuellement non urbanisé pour lequel le P.L.U. prévoit un développement de l'urbanisation est concerné par les dispositions de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme : l'extrémité nord de l'extension de la Zone d'Activités de la Bouchardière au long de la RD 86.

Pour ce site, des Orientations d'Aménagement spécifiques ont été établies pour permettre la remise en cause de l'inconstructibilité dans les 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

En terme de sécurité, la création d'accès automobiles individuels directs sur la RD86 est interdite. Il est en revanche prévu le débouché de la voie de desserte interne de la zone d'activités sur la RD 86 à son extrémité nord (au niveau du carrefour entre la VC n°12 et la RD86), avec la nécessité de réaliser un aménagement de carrefour dans une perspective sécuritaire. L'aménagement de ce carrefour permettra de déplacer plus au nord l'entrée de ville qui devra être accompagnée d'un traitement paysager fort de type « porte de ville » en employant le registre du parc.

Ce traitement paysager sera à ce niveau plus « épais » que celui existant au long de la partie déjà aménagée de la Zone d'Activités, afin de créer un réel effet de porte et permettre une progressivité dans la gestion de l'entrée de ville.

Compte tenu de ces éléments, il est prévu de redéfinir la marge de recul par rapport à la RD86 sur la base d'un retrait de 33 mètres minimum de l'axe afin de respecter la trame bâtie existante, conférant ainsi une cohérence à l'ensemble.

Pour les zones 2AU non encore ouvertes à l'urbanisation situées au long de voies classées à grande circulation (2AUc extension la Bouchardière à l'est de la RD86 ; 2AUc extension ISOPARC au long de l'A10), dans le cadre du présent P.L.U. les marges de recul définies à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Elles figurent donc sur le Règlement - Documents Graphiques.

Il appartiendra, lors des modifications de P.L.U. qui seront engagées pour ouvrir ces sites à l'urbanisation, de définir à ce moment là des Orientations d'Aménagement et de les traduire réglementairement pour permettre la remise en cause des marges de recul de 75 mètres et 100 mètres.

LES MOTIFS DES
LIMITATIONS ADMINISTRATIVES
A L'UTILISATION DES SOLS
APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE VI

LA CRÉATION
D'UN PÉRIMÈTRE PARTICULIER
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-2.a
DU CODE DE L'URBANISME

PARTIE 4

**L'APPLICATION DU
L.123-2-a° AUX SITES
DES GRANGES ET DE LA
RAUDERIE**

Depuis la loi S.R.U., le P.L.U. (article L.123-2 du Code de l'Urbanisme) peut au sein des zones urbaines instituer une servitude consistant :

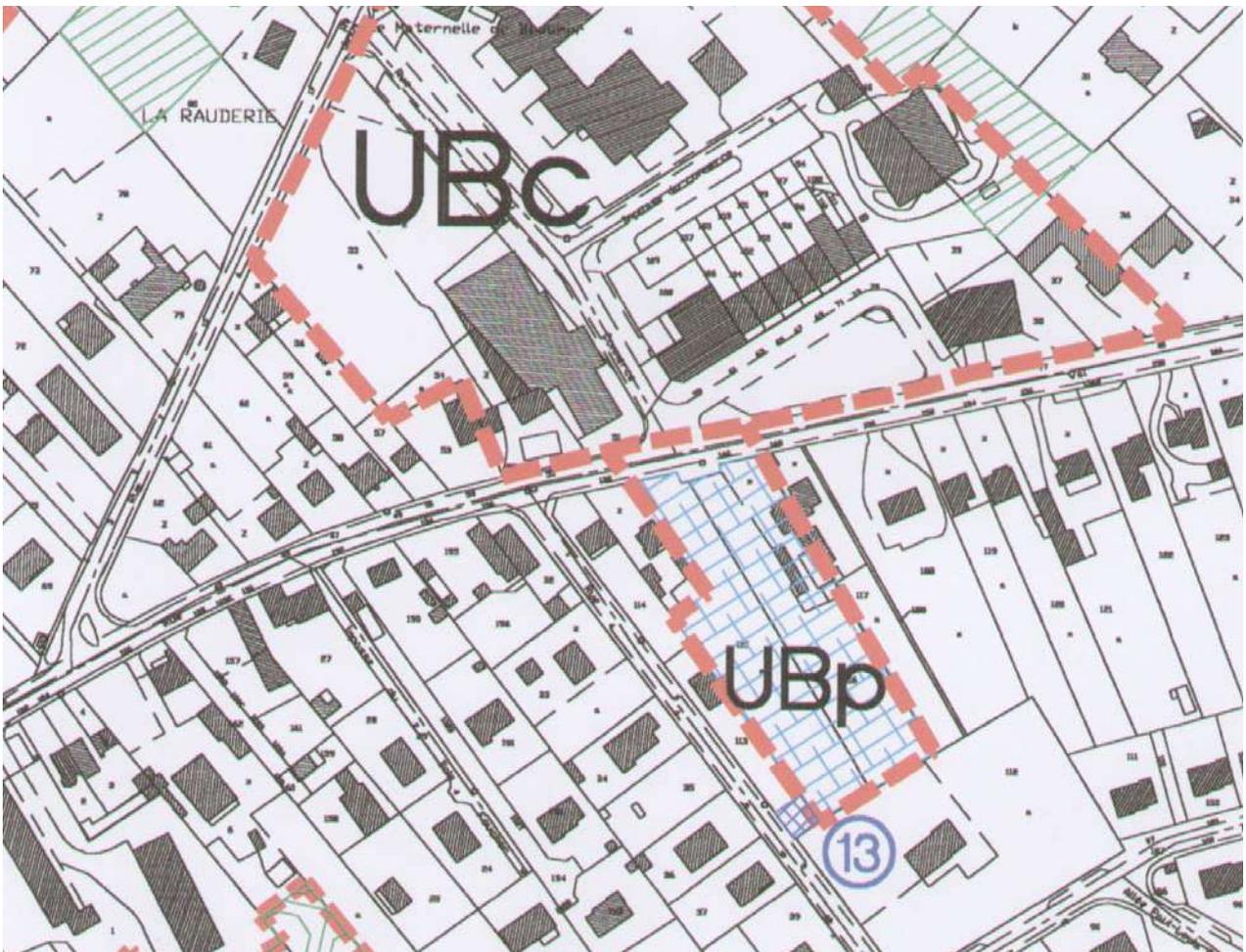
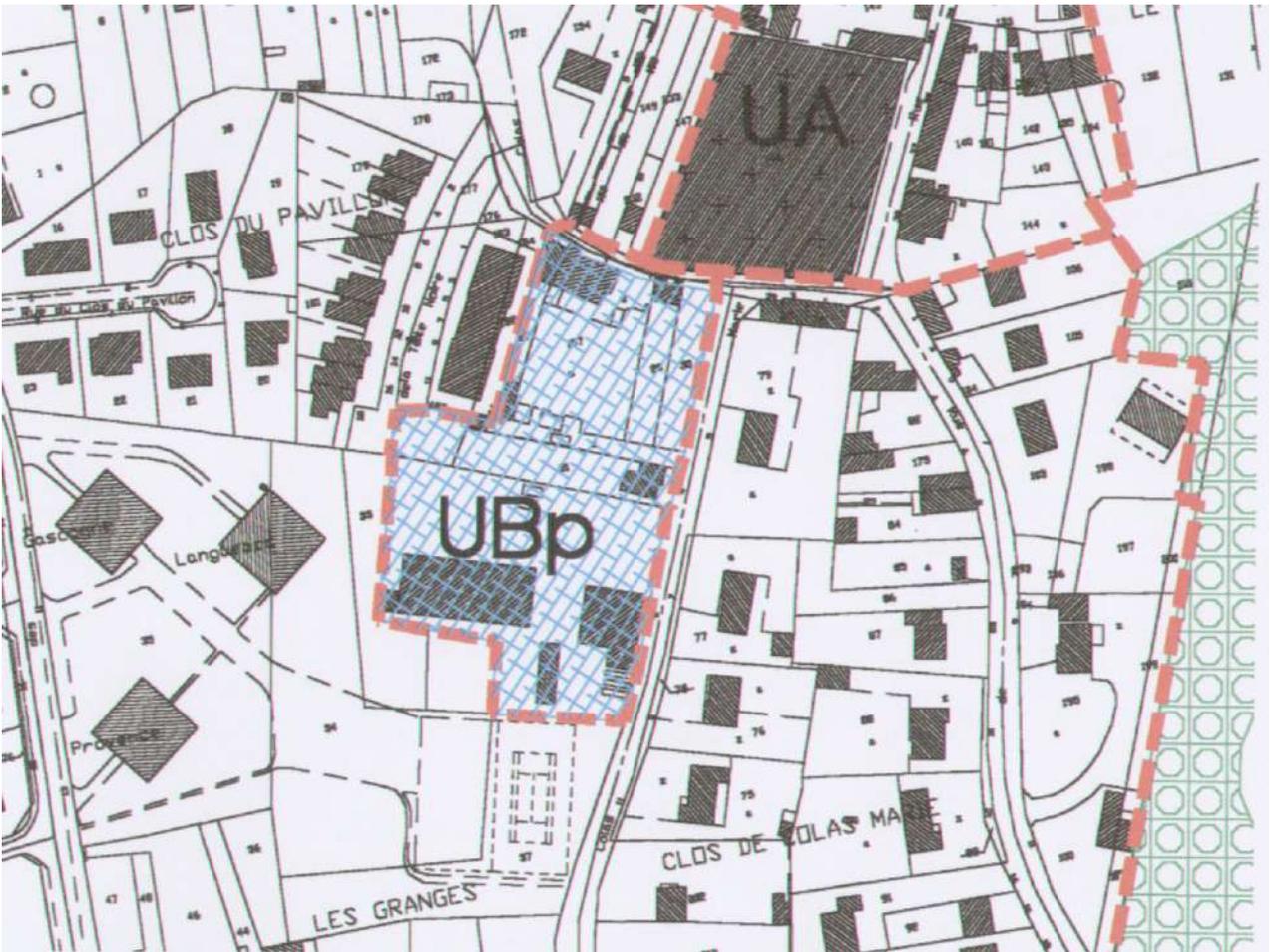
«... a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; ... »

La commune a décidé de recourir à cet outil pour deux secteurs stratégiques situés au cœur de l'urbanisation (les Granges et la Rauderie / sud RD17) pour lesquels elle envisage une réflexion en terme de renouvellement urbain. A ce jour, la commune n'en est qu'à une réflexion préalable sur ces deux sites, des orientations d'aménagement très générales ayant été cadrées au niveau du P.L.U.. Elle souhaite cependant à très court terme s'engager dans une démarche de projet au moins pour le site des Granges (lancement imminent d'une consultation d'aménageurs).

Du fait de leur localisation au cœur de l'agglomération, sur des emprises assez faibles, ces espaces sont inscrits en zone urbaine (UBp). La commune possède à chaque fois une partie du foncier, mais n'en a pas la maîtrise complète. Elle envisage une fois le P.L.U. opposable d'instituer un droit de préemption urbain sur ces espaces, mais cela ne permet pas de gérer les éventuels projets de construction émanant des propriétaires eux-mêmes.

Dès lors elle a décidé d'appliquer sur ces espaces l'article L.123-2-a° du Code de l'Urbanisme afin de limiter les éventuels « coups partis » qui remettraient en cause une réflexion globale d'aménagement. Dans cette perspective, **le seuil retenu dans le règlement pour limiter les constructions et installations nouvelles a été fixé à 10m².**

Lorsque la réflexion communale aura mûri sur ces sites, elle pourra par le biais d'une modification du P.L.U. (dans les 5 ans suivant l'approbation du P.L.U. car au-delà de ce délai la servitude tombe d'elle-même) supprimer cette servitude et ainsi mettre en œuvre le projet qui aura été retenu.



LES MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS APPORTEES PAR LE REGLEMENT

CHAPITRE VII

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

PARTIE 4

Afin de permettre la mise en œuvre du projet communal, la commune a défini plusieurs emplacements réservés pour lesquels les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Ces emplacements réservés répondent à plusieurs objectifs, mais le principal d'entre eux concerne l'amélioration des déplacements au sein de l'agglomération, une problématique approfondie par la commune dans le cadre de cette révision de P.L.U. avec la réalisation d'une étude complémentaire sur les déplacements.

Nombre d'emplacements réservés s'inscrivent ainsi dans la perspective d'aménagements de voirie se traduisant par :

- ◆ des élargissements ou créations de voirie pour la desserte des futures extensions urbaines :
 - ⇒ ER n°2 : création d'une liaison piétonne et vélos d'une emprise de 8 mètres entre la zone 1AUb les Granges et la rue de l'Ermitage afin d'offrir un accès direct au pôle d'équipements du centre-bourg sans emprunter la rue des Granges où la densité de circulation est importante ;
 - ⇒ ER n°8 : élargissement à 12 mètres du CR n°77 pour permettre la desserte de la zone 1AUbd du Puy et connecter la zone 2AUb du Platirou à l'axe du plateau « rue du Puy / rue G. Bizet / rue de la Haute-Vasselière) ;
 - ⇒ ER n°10 : élargissement à 14 mètres du CR n°84 compte tenu de son rôle à terme d'axe structurant entre la RD 87 et la rue de la Haute-Vasselière afin de proposer une alternative supplémentaire au franchissement de la voie ferrée ;
 - ⇒ ER n°11 et n°12 : ces deux emplacements réservés s'inscrivent dans la même logique que l'emplacement réservé n°10 puisqu'ils sont respectivement destinés à l'aménagement du carrefour entre la rue de la Haute-Vasselière et le CR n°84 et à l'élargissement à 10 mètres de la rue de la haute-Vasselière ;
 - ⇒ ER n°13 : création d'une voie de desserte d'une emprise de 10 mètres pour accéder au secteur UBp de la Rauderie (densification de l'habitat et aménagement de stationnement) depuis la rue Balzac ;
 - ⇒ ER n°15 et n°19 : ces deux emplacements réservés s'inscrivent dans la même perspective de création d'un axe est/ouest entre la rue des Goubins (via l'impasse des Goubins) et la rue de la Plaine (via l'allée des Mûriers) permettant de desservir la zone 2 AUb de Bois-Joli ;
 - ⇒ ER n°16 : création d'une voie de desserte d'une emprise de 12 mètres constituant l'accès principal au secteur 1AUbd du Buisson depuis la rue des Belles Landes ;
 - ⇒ ER n°21 : création d'une voie de desserte d'une emprise de 6 mètres constituant un accès piétons et vélos (voire automobile à sens unique) au secteur 1AUbd du Buisson depuis la rue du Buisson ;
 - ⇒ ER n°24 : création d'une voie de desserte d'une emprise de 10 m constituant l'accès automobile au secteur 1AUbd le Puy depuis la rue du Puy.
- ◆ des élargissements ponctuels de voirie :
 - ⇒ ER n°14 : élargissement de la rue de la Vasselière pour faciliter l'accès au pont sur la voie ferrée pour les automobilistes ;
 - ⇒ ER n°17 : élargissement de la rue des Noisetiers dans le virage de la côte de la Horaie pour faciliter le passage des cars scolaires.

- ◆ des élargissements ponctuels de voirie pour faciliter le stationnement :
 - ⇒ ER n°1 : aménagement de places de stationnement pour répondre aux besoins des riverains de la rue des Provinces (portion nord) dans la mesure où avec l'urbanisation de la ZAC des Hautes-Varennes le statut de cette voie va changer (axe prioritaire piétons et vélos avec circulation automobile à sens unique) et ne permettra plus dans l'emprise actuelle du stationnement linéaire;
 - ⇒ ER n°18 : élargissement sur une largeur de 10 mètres de la rue G. Courteline côté ouest afin d'augmenter la capacité de stationnement à proximité immédiate de la gare en permettant du stationnement longitudinal côté est de la voie et du stationnement en épis côté ouest ;

- ◆ des élargissements ou créations de voirie pour l'amélioration des circulations piétonnes et vélos :
 - ⇒ ER n°3 : élargissement de 4 mètres d'une portion de la rue du Puy pour aménager un cheminement sécurisé piétons et vélos au niveau du franchissement du vallon du Peu ;
 - ⇒ ER n°4 : création d'une voie d'une emprise de 4 mètres entre la rue de la Fontaine et le coteau du Puy afin de permettre à la fois la desserte d'habitations existantes (voie privée à ce jour) et l'accès piétons et vélos au futur parc public du coteau du Puy depuis le centre-bourg ;
 - ⇒ ER n°6 et n°7 : aménagement de liaisons piétonnes et vélos d'une emprise de 4 mètres vers le futur parc public du coteau du Puy tant depuis la rue du Val de l'Indre (ER n°6) que depuis la rue du Puy (ER n°7) ;
 - ⇒ ER n°9 : aménagement d'une liaison piétons et vélos entre le plateau (rue G. Bizet) et la vallée de l'Indre (espace vert des prairies de Beaumer), via la future piscine intercommunale qui sera implantée au niveau de Servolet ;
 - ⇒ ER n°20 : création d'une liaison piétons d'une emprise de 2 mètres entre le lotissement des Aubépinés et la rue des Goubins, en lieu et place d'un chemin d'usage existant actuellement sur une emprise privée ;
 - ⇒ ER n°25 : création d'une liaison piétonne et vélo d'une emprise de 6 m entre le secteur 1Aubb des Granges / le Platrou et la rue du Clôt.

Un emplacement réservé est institué pour permettre la création d'un parking à côté de la gare (ER n°22), si l'augmentation de la fréquentation de cette dernière le nécessite à l'avenir et si la commune n'est pas parvenue à trouver d'accord avec la SNCF pour l'extension des parkings existants au long des voies.

Un emplacement réservé est également institué au niveau de l'emprise de la future autoroute A85 (ER n°23) qui coupe l'extrémité nord-est du territoire communal.

Un emplacement réservé est inscrit pour l'aménagement d'un parc public au cœur de l'urbanisation à l'échelle de la commune :

- ⇒ ER n°5 : création d'un parc public au niveau du coteau du Puy s'inscrivant à l'interface entre le vieux-bourg, la vallée de l'Indre et les extensions urbaines récentes et futures du plateau.

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS

CHAPITRE I

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS
RÉVISÉS EN TERME DE ZONAGE

CHAPITRE II

LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES
ZONES DU P.L.U.

LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES

CHAPITRE I

LA JUSTIFICATION DES ÉLÉMENTS RÉVISÉS EN TERME DE ZONAGE

PARTIE 5

Un certain nombre d'évolutions en terme de zonage sont directement liées au changement de nomenclature entre le P.O.S. et le P.L.U. : suppression de la zone NB et redéfinition de la zone agricole protégée.

Les principales évolutions au niveau du zonage concernent :

- ⇒ **la prise en compte du Plan de Prévention du Risque naturel d'inondation de la vallée de l'Indre** qui amène à remettre en cause les projets de valorisation à des fins touristiques ou de loisirs du fond de la vallée (secteurs classés en 1NAli et 2NAli au P.O.S.) ;
- ⇒ **la prise en compte de l'ancienne décharge localisée entre Boulaine et les Griffonnes, et de l'implantation de la nouvelle station d'épuration au lieu-dit l'Ormeau Fleuri** qui amène à remettre en cause le projet de développement touristique sur cet espace (secteur classé en 1NAI au P.O.S. et désormais classé en N, Nx et Ny au P.L.U.) ;
- ⇒ **le renforcement de la protection de certains espaces naturels du fait de l'existence d'un intérêt paysager** (classement en zone N du coteau boisé de la vallée de Montison contre précédemment un classement en zone NC qui n'apparaissait pas opportun dans la mesure où ces terrains sont protégés en espace boisé classé) ;
- ⇒ **l'évolution de la stratégie de développement de la commune au niveau du choix des extensions urbaines :**
 - la remise en cause d'un développement entre la Z.A.C. des Hautes-Varennes et Artannes pour préserver l'activité agricole, afficher une coupure nette avec Artannes et maintenir une possibilité de passage d'un éventuel contournement du bourg (reclassement en zone A d'espaces précédemment classés en zone NA) ;
 - la remise en cause d'un développement important de l'urbanisation à l'est de la voie ferrée (la Colinière, Vauxibault et les Belles Landes) afin de limiter les déplacements au sein de l'agglomération, préserver des espaces agricoles et tenir compte de la capacité des réseaux existants (reclassement en zone A d'espaces précédemment classés en zone NA) ;

- la remise en cause de la protection de certains espaces agricoles situés à la frange de l'agglomération pour répondre aux besoins de développement urbain de la commune : extension vers le sud de la zone 1NA (désormais 1AU) en prolongement de la Z.A.C. des Hautes-Varenes, création d'une zone 2AU aux lieux-dits le Platrou et les Courances de la Martellière, création d'une zone 2AU au lieu-dit la Gagneraye (partie à l'est de la voie ferrée) en lien avec la création d'une voie structurante entre la RD86 et la rue de la Vasselière ;
- la création d'un secteur Ap pour le site de la Croix-Rouge / la Pichauderie / la Gagneraye (précédemment classé en NC et NA), afin d'afficher dès ce P.L.U. l'évolution ultérieure possible vers un développement urbain de cet espace ;

⇒ **le renforcement des pôles de centralité avec notamment un projet de densification de l'habitat sur le secteur de Servolet** ayant des incidences en terme de zonage :

- extension de la zone 1NA de Servolet (désormais 1AU) vers le sud au détriment d'un classement précédent en zone ND avec cependant le maintien de l'espace boisé classé du coteau ;

⇒ **l'approche différente de la protection et de la valorisation du vallon du Peu** qui n'est plus considéré comme une limite d'urbanisation, mais comme une future coulée verte au cœur des extensions urbaines :

- prolongement d'une protection en zone N jusqu'au secteur de Bois Cantin alors qu'auparavant les zones 1NA et NA situées de part et d'autre du vallon se juxtaposaient ;
- réduction de l'emprise protégée en largeur pour donner plus de marge de manœuvre lors de l'aménagement de certains d'extension urbaine (les Courances de la Martellière, le Puy, la Pichauderie) ;
- création d'une zone 2AU en rive sud de la rue de Bois Cantin du fait de la nécessité pour la commune de revoir l'aménagement de cette rue au regard du développement urbain envisagé au nord ;

- ⇒ **le reclassement en zone agricole protégée d'espaces précédemment classés en zone ND ou en zone 1NAI du fait de la vocation agricole de ces espaces** : la Haute-Métairie / les Usages au nord-est du château de Candé, la Blonnière / la Fuie / Ortière au nord-ouest de la commune, la Chainaye (avec une protection des boisements existants) ;
- ⇒ **la prise en compte de l'évolution des zones de danger générées par les activités pyrotechniques du Ripault** qui résulte d'une réduction des quantités stockées et de la suppression d'activités pyrotechniques ;

Les principales évolutions au niveau des outils complémentaires au seul zonage (espaces boisés classés, bandes d'implantation, trame de boisements protégés au titre de l'article L.123-1-7°) :

- ⇒ la suppression d'espaces boisés abusivement classés dans le P.O.S précédent : rectification de la limite des bois des coteaux de Montison ;
- ⇒ la suppression d'espaces boisés classés de la vallée de l'Indre correspondant à des peupleraies ;
- ⇒ la mise en espaces boisés classés de terres progressivement reboisées depuis le P.O.S. précédent, elles participent à la constitution d'entités boisées jouant un rôle paysager majeur (développement du Bois de Longue-Plaine, développement des boisements sur l'ancien site de la décharge comprise entre Boulaine et les Griffonnes et à ses franges) ;
- ⇒ la mise en espace boisé classé de certains petits boisements importants, soit par rapport à des sources de nuisances (boisements le long de la voie ferrée), soit dans un rôle d'animation d'un paysage semi-ouvert (petits bois dans les secteurs de la Chainaye, la Fuie, la Blonnière) ;
- ⇒ la protection de nombreux bois au sein de l'agglomération montoise, au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, afin d'éviter une densification trop forte de ces quartiers aérés et boisés ;
- ⇒ la protection, au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, de certaines haies jouant un rôle majeur dans la lecture du paysage et pouvant participer à l'intégration des futures extensions urbaines ;

- ⇒ la mise en place d'une trame spécifique pour gérer les fonds de jardin dans des secteurs urbanisés en limite avec des espaces agricoles ou naturels, afin de permettre l'évolution du bâti existant sans autoriser des constructions principales en second rang.

LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES

CHAPITRE II

LE TABLEAU RÉCAPITULATIF DES ZONES DU P.L.U.

P.O.S. / P.L.U. avant révision*		P.O.S. / P.L.U. après révision		Evolution
UA :	7.5 ha	UA :	5.8 ha	- 1.7 ha
		dont UAi :	1.4 ha	
UB :	279.5 ha	UB :	354.9 ha	+ 75.4 ha
dont UBp :	6.5 ha	dont UBa :	4.0 ha	
		dont UB5 :	0.7 ha	
		dont UB5d :	1.7 ha	
		dont UBc :	4.0 ha	
		dont UBd :	156.2 ha	
		dont UBg :	2.6 ha	
		dont UBi :	3.7 ha	
		dont UBp :	2.5 ha	
		dont UBs :	6.5 ha	
UC :	80.5 ha	UC :	126.9 ha	+ 46.4 ha
dont UCp :	55 ha	dont UCz :	45.9 ha	
		dont UCzi :	27.7 ha	
		dont UC5 :	7.4 ha	
		dont UCr :	4.8 ha	
1NA :	259.5 ha	1AU :	57.2 ha	- 202.4 ha
dont 1NAc :	39.5 ha	dont 1AUb :	6.6 ha	
dont 1NAI :	196 ha	dont 1AUbb :	33.5 ha	
dont 1NALi :	24 ha	dont 1AUbd :	4.5 ha	
		dont 1AUc :	13.2 ha	
NA :	77 ha	2AU :	100.0 ha	+ 23.0 ha
		dont 2AUb :	39.9 ha	
		dont 2AUc :	60.1 ha	
2NAI :	27 ha			
dont 2NALi :	19.5 ha			
NB :	30 ha			- 30 ha
dont NBa :	3 ha			
NC :	1 124 ha	A :	1054.1 ha	- 69.9 ha
		dont Ap :	42.3 ha	
ND :	714 ha	N :	1082.4 ha	+ 368.4 ha
dont NDb :	232 ha	dont Ni :	220.7 ha	
		dont Nhi :	24.2 ha	
		dont Niz :	45.4 ha	
		dont Ni5 :	21.3 ha	
		dont N5 :	14.3 ha	
		dont Nhi5 :	2.2 ha	
		dont NI :	38.4 ha	
		dont Nli :	23.1 ha	
		dont Nlx :	0.4 ha	
		dont Nv :	1.1 ha	
		dont Nx :	48.8 ha	
		dont Ny :	2.4 ha	

Espaces boisés classés : 458 ha avant révision
553 ha après révision

**Chiffres issus du rapport de présentation du POS*

Une comparaison comptable de l'évolution entre les deux documents s'avère impossible à réaliser pour trois raisons :

- la nomenclature des zones à changé entre le P.O.S. et le P.L.U. ;
- il y a une erreur dans le tableau récapitulatif des superficies du P.O.S., car la somme des surfaces pour toutes les zones ne fait pas 2728 ha (superficie communale) comme cela était indiqué dans le rapport de présentation, mais 2599 ha soit une différence de 129 ha que l'on ne sait pas à quelle zone affecter ;
- la surface cadastrale numérisée du territoire communale telle qu'elle résulte du fond de plan cadastral numérisé utilisé pour le P.L.U est quant à elle de 2780 ha, soit une différence de +52 ha avec la valeur indiquée dans le Rapport de présentation du P.O.S. et de +181 ha avec la valeur réelle des surfaces cumulées des différentes zones citées dans le Rapport de Présentation du P.O.S..

Il faut noter que lorsque le P.O.S. a été fait les plans de zonage n'étaient pas numérisés et donc le calcul des zones se faisaient manuellement, avec un risque d'erreurs substantiel.

Même si toute comparaison chiffrée est impossible, l'attention est attirée sur l'analyse de l'évolution de la surface agricole protégée.

Dans le tableau page précédente, il ressort un recul de 70 ha de la surface de zone agricole protégée.

Cette évolution n'est pas à mettre sur le compte, ou alors que de manière très marginale, de l'augmentation des zones à urbaniser (1AU et 2AU). En effet, une comparaison visuelle des plans de zonage du P.O.S. et du P.L.U. amène à conclure que les nouvelles zones à urbaniser inscrite dans le P.L.U. sont globalement compensées par la suppression des zones NA à l'ouest du bourg (en prolongement de la Z.A.C. des Hautes-Varennes) et dans le secteur de la Colinière.

Le recul de 70 ha de la surface agricole protégée résulte principalement du classement en zone N du coteau boisé du vallon de Montison.

Il est peut-être possible de comparer les deux valeurs pour les espaces boisés classés (avec la réserve mise en évidence ci-dessus). Dans ce cas, il ressort que le P.L.U. est plus protecteur que le P.O.S. avec près de 100 ha classés en plus. Il faut également ajouter la protection des boisements au titre de l'article L.123-1-7° au sein de la partie agglomérée qui n'existait pas auparavant.

L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT

PARTIE 6

Au regard des éléments développés dans le cadre de la justification du projet (zonage et règlement), l'analyse qui vient d'être faite au niveau de l'évolution entre le P.O.S. et le P.L.U. permet assez logiquement de conclure à un impact global moins fort du projet de P.L.U. sur l'environnement que celui du P.O.S. précédent.

L'impact du projet sur les milieux naturels reste limité dans la mesure où :

- les espaces présentant un intérêt écologique (zones humides, espaces boisés) sont préservés de tout développement urbain à travers, d'une part, l'application du P.P.R.i. de la vallée de l'Indre, et, d'autre part, la mise en œuvre de protections de type espaces boisés classés ou éléments de paysage à protéger (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme) ;
- toutes les extensions urbaines envisagées seront raccordées au réseau collectif d'assainissement qui dispose depuis courant 2007 d'un nouveau site de traitement au lieu-dit l'Ormeau-Fleuri d'une capacité de 12 000 équivalents habitants permettant de répondre sans problème à la croissance démographique envisagée dans le cadre de ce P.L.U. (+ 1100 habitants pour atteindre 7900 habitants dans 10 ans), ainsi qu'au développement de l'accueil d'activités économiques ; seul le hameau des Girardières reste en assainissement non collectif, mais le potentiel de constructions nouvelles est très limité et une superficie minimale de 1200 m² est exigée ;
- au niveau de l'eau potable, la capacité nominale de prélèvement autorisé des forages de Servolet et Bois Joli est de 4 000 m³ par jour, ce qui permet de faire face sans problème à la croissance démographique envisagée puisqu'avec une distribution de pointe journalière de 250 l par habitant, on n'atteint que 1975 m³ par jour pour 7900 habitants (les autres consommateurs, clientèle municipale, industriels et collectifs, étant marginaux) ; il convient également de noter, que si ces dernières années le prélèvement dans le cénomanien a augmenté (le forage de Bois Joli couvrait 66% des besoins en 2003 contre 52% en 1999), compte tenu des taux trop élevés en sodium, chlorures et fluor l'eau prélevé dans le cénomanien doit nécessairement être mélangée avec l'eau prélevée dans le turonien (forage de Servolet), l'augmentation de la part prélevée dans le cénomanien ne peut donc continuer de manière inexorable.

L'impact du projet sur la qualité de l'air est nécessairement loin d'être neutre dans la mesure où tout développement de l'habitat va induire une augmentation des déplacements automobiles.

Cependant, la collectivité a cherché à minimiser ceux-ci en privilégiant un développement de l'habitat à proximité des pôles d'attractivité de la commune (développement urbain significatif proscrit à l'Est de la voie ferrée et au Nord de l'Indre), et en intégrant à son projet, suite aux conclusions de l'Etude de Circulation menée parallèlement au P.L.U. :

- le développement des circulations douces pour les déplacements internes à l'agglomération montoise,
- l'amélioration des capacités de stationnement aux abords immédiats de la gare pour favoriser l'emploi de ce mode de transport pour les déplacements pendulaires vers l'agglomération tourangelle.

En outre, le choix fait d'accompagner le développement résidentiel de possibilités d'accueil d'entreprises sur le territoire communal va également dans le sens de la diminution des déplacements domicile-travail.

De même, l'implantation sur la commune d'équipements structurants (piscine, pôle petite enfance) permettra de répondre au plus près aux besoins des montois.

A ce stade de l'analyse il semble important de revenir sur **l'Etude de Circulation dont l'un des objets était de prendre en considération l'impact des extensions urbaines envisagées sur les déplacements au sein de l'agglomération montoise.**

Cependant, si cette étude a permis de définir un cadre d'intervention pour les aménagements que la commune doit réaliser dans les années à venir, elle a aussi mis en lumière le nombre important de points à traiter du fait du développement urbain rapide et mal maîtrisé jusque dans les années 1980. Si on voulait résumer la situation de manière laconique : « la feuille de route est définie, il reste à trouver les moyens financiers pour passer à l'opérationnel ».

Or, compte tenu du développement urbain significatif envisagé, il n'est pas certain que ce « rattrapage » puisse être aisément réalisé, alors que d'autres dépenses vont venir grever le budget communal (ex. : construction d'une nouvelle école maternelle, transfert des ateliers municipaux, nouvelle médiathèque et nouveau centre d'animation des jeunes ...).

L'analyse de la prise en compte des nuisances dans le projet communal nécessite de distinguer les choix opérés face aux nuisances existantes et face à celles qui vont résulter de la mise en œuvre du projet. Ainsi, les nuisances liées aux infrastructures importantes qui traversent actuellement le territoire communal (autoroute A10 et voie ferrée) et qui le traverseront à l'avenir (autoroute A85 et Ligne à Grande Vitesse ?) ont été prises en compte en proscrivant tout développement significatif d'habitat à l'Est de la voie ferrée (remise en cause de la zone NA de la Colinière) et au Nord de la vallée de l'Indre (secteur de Malicorne / la Horaie).

Une zone à urbaniser a été inscrite à la Gagneraye, donc à l'Est de la voie ferrée dans le périmètre d'étude de la Ligne à Grande Vitesse, cependant elle n'est pas pour l'instant ouverte à l'urbanisation (classement en 2AUb). En fonction des choix opérés pour la ligne LGV, elle pourra à terme être maintenue ou remise en cause.

Par rapport aux nuisances directement liées à la mise en œuvre du projet, à savoir l'extension des sites d'activités existants, des mesures compensatoires ont été prises en maîtrisant le développement de l'habitat à leur périphérie. Des « espaces tampons » sont ainsi préservés au Nord de la Bouchardière (en limite avec Tujot / la Macquinière) ainsi qu'entre la Pièce de la Colinière et Vontes.

L'impact du projet sur l'activité agricole est nécessairement significatif, dans la mesure où le développement urbain se fait le plus souvent au détriment des espaces agricoles et naturels, surtout dans des communes où le tissu urbain est quasi exclusivement pavillonnaire, ce qui limite les possibilités d'opérations de renouvellement urbain.

Cependant, la commune a cherché à optimiser les rares espaces au sein de l'urbanisation existante qui permettrait d'effectuer une densification de l'habitat. Trois sites ont ainsi été retenus du fait de leur proximité immédiate avec les pôles de centralité de l'agglomération (le centre-bourg / les Granges, Servolet, la Rauderie).

Il faut noter que la densification de l'agglomération actuelle aurait pu être plus importante, si la commune n'avait pas fait le choix, pour certains quartiers, de conserver leur physionomie actuelle en limitant justement une densification trop forte qui aurait eu des impacts environnementaux significatifs à la fois en terme de circulation automobile et de remise en cause du cadre de vie (déboisements pour permettre la densification).

Par ailleurs, au niveau des extensions urbaines envisagées, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat de la C.C.V.I., les programmes de logement feront la part belle à la mixité et donc à une densité plus forte que les quartiers pavillonnaires construits depuis 40 ans, ce qui permettra une meilleure économie de terrains.

En dernier lieu, en choisissant d'afficher dès maintenant les secteurs d'extension urbaine à long terme, la commune permet aux exploitants agricoles concernés d'anticiper les évolutions futures.

De manière plus générale, l'impact de ce P.L.U. sur l'environnement pourra surtout être apprécié en fonction des modalités de mise en œuvre concrète des futures extensions urbaines qui, pour la majorité d'entre elles, correspondent à des ensembles de grande superficie.

Il existe en effet un fossé important, pour des zones d'une telle ampleur, entre le cadrage au niveau du P.L.U. et le passage à l'opérationnel. Il appartiendra à la commune de recourir à des études de faisabilité en aval du P.L.U. pour cadrer de manière plus précise l'aménagement de ces extensions urbaines notamment au regard des problématiques de la définition du programme de logements, de la gestion des eaux pluviales et des modalités de traitement paysager de la lisière de l'urbanisation sur le plateau sud.

En effet, le principe d'un traitement paysager sous forme de bosquets affiché dans les Orientations d'Aménagement du P.L.U. doit ensuite être décliné pour définir réellement leur ampleur en fonction des axes de composition du futur quartier, leur statut (domaine public ou domaine privé ?) ...

Cette orientation est clairement prise par la commune en choisissant de définir un périmètre d'étude sur la zone 1AUbb des Granges et la zone 2AUb du Platirou / les Courances de la Martellière, afin d'engager une réflexion pré-opérationnelle dès l'approbation du P.L.U..

Dans ce cadre, il serait opportun de mener en parallèle une étude environnementale spécifique permettant de s'inscrire dans une démarche de développement durable (ex. : méthode de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme de l'ADEME).

Au niveau de la gestion des eaux pluviales, afin de ne pas accélérer les écoulements et de limiter les apports dans le réseau public, le règlement des différentes zones du P.L.U. impose une gestion à la parcelle avec rejet du trop plein au réseau collectif d'eaux pluviales, seulement si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols ou de la présence de caves.

En outre, au niveau des zones 1AU, il est exigé à l'article 1AU 4 que « le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation », afin que l'impact de l'urbanisation nouvelle soit neutre au niveau du réseau existant d'eaux pluviales.

Cependant, et en plus de ces dispositions, dans la mesure où toutes les extensions urbaines envisagées sont situées en amont de l'urbanisation existante et s'inscrivent dans le bassin versant du Peu (un bassin versant très vaste qui recueille les eaux du plateau de Ste-Maure), il serait certainement souhaitable qu'une étude hydraulique globale de ce bassin versant soit réalisée en intégrant la configuration actuelle et les perspectives d'urbanisation envisagées. Une telle réflexion permettrait également d'avoir une approche globale sur les contraintes hydrauliques d'aménagement de la future coulée verte du Peu.