

**Enquête sur la modification n°2 « La Tourtellerie »
Du PLU
De la commune de MONNAIE**

**Enquête publique du :
Lundi 08 janvier 14h au mercredi 07 février 12h 2024.**

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Etabli par

Monsieur le commissaire enquêteur

Claude ALLIOT

SOMMAIRE

1- Généralités

1-1- Préambule

1-2- Objet de l'enquête unique

1-3- Cadre juridique

1-4- Nature et caractéristiques du projet

1-4-1- Justification du besoin en logements

1-4-2- Modifications des documents d'urbanisme et compatibilité avec le PADD

1-4-3- Détails du projet

1-5 - Avis des PPA

1-6- Composition du dossier

2- Organisation et déroulement de l'enquête

2-1- Organisation de l'enquête

2-2- Information du public

2-3- Déroulement de l'enquête

2-4- Climat des enquêtes et participation du public

2-5- Observations recueillies

2-6- Observations du commissaire enquêteur

2-7- Remise du Procès-verbal de synthèse au pétitionnaire

2-8- Réponse de la communauté de communes Touraine-Est Vallée

2-9- Commentaires généraux du commissaire-enquêteur

2-9-1- Rappel sur l'historique

2-9-2- Sur l'intérêt public du projet modification du secteur « La Tourtellerie »

2-9-3- Sur la définition du périmètre exact concerné

3- Conclusions et avis du commissaire enquêteur

4- Annexes

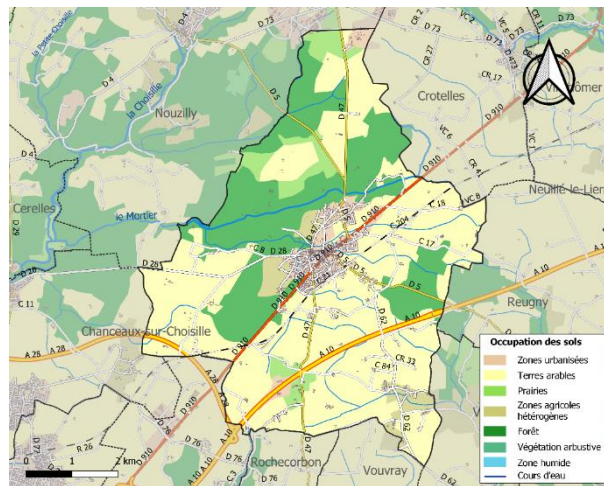
1-GENERALITES

1-1-PREAMBULE

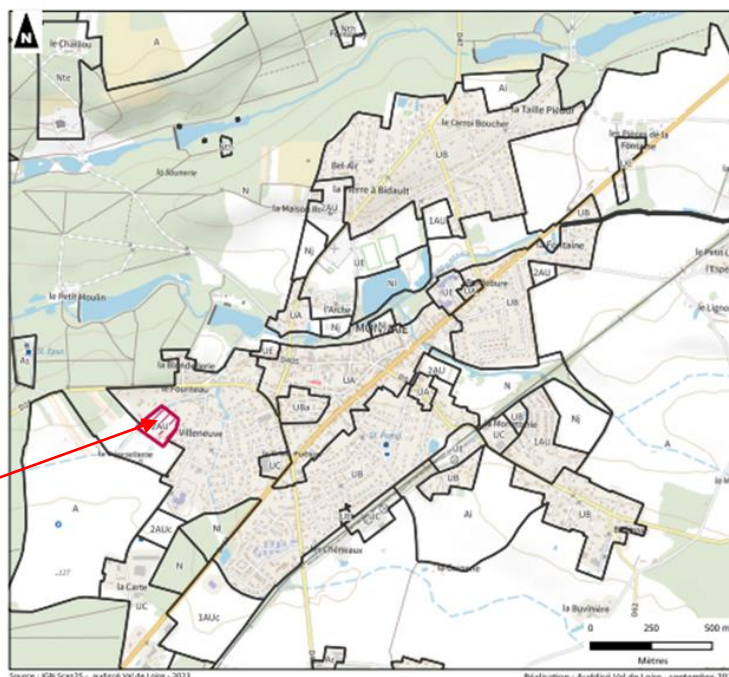
La commune de Monnaie est une commune rurale située à 10 km au nord de Tours en Indre et Loire. Elle est traversée par la D910 (ex nationale 10), l'autoroute A10 et la ligne TGV Atlantique. Elle fait partie de la communauté de communes Touraine-Est Vallée.

Le fort accroissement de la population, ces dernières années, (+10,64% entre 2014 et 2020) est en partie dû à sa proximité de la métropole tourangelle comme pôle d'activités économiques et de l'INRAE à Nouzilly commune voisine. La population totale de la commune devrait dépasser les 5100 habitants en 2026, soit 200 habitants de plus que les prévisions du PLU.

Plans de situation général



Localisation des secteurs du territoire concernés par la modification du PLU



La Tourtellerie

- Légende**
- Zones du PLU approuvé en 2018
 - Secteurs 2AU**
 - Emprise retenue pour l'urbanisation du secteur de la Tourtellerie
 - Zone 2AU du PLU

1-2-OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique concerne le projet de passer le secteur « La Tourtellerie » actuellement en zone 2AU en zone 1AU

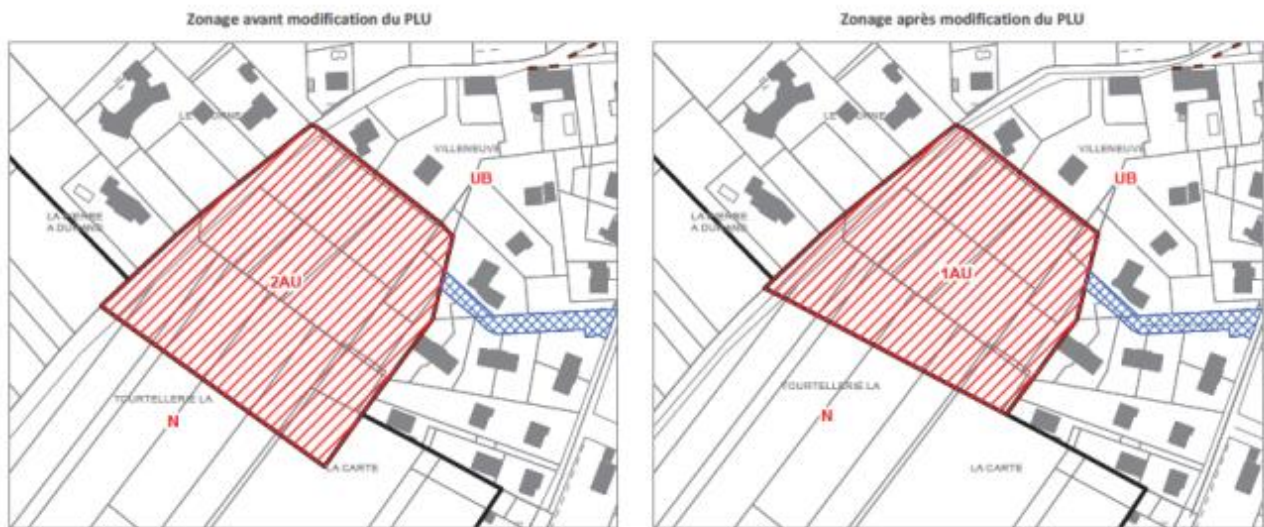
Plan de situation local actuel dans le PLU



Figure 42. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de la Tourtellerie

Plan situation locale sollicité par la modification n°2 du PLU

Communauté de Communes Touraine Est Vallées
Modification n°2 du PLU de Monnaie



- ▭ Limite de zone ou secteur
- Prescriptions :
- ▨ Emplacement réservé
- ▧ Périmètres soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Éléments paysagers et patrimoniaux protégés



Réalisation : AUDDICÉ, septembre 2023
Sources de fond de carte : Cadastre DSDRP 2023
Sources de données : AUDDICÉ, 2023



1-3-CADRE JURIDIQUE

- Le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36, L.153-41 et suivants
- Le Code de l'environnement (articles L123-1, L.123-2 et R.123-1).
- La Délibération de la communauté de communes Touraine- Est Vallée n° 101-2023 en date du 28 septembre 2023, portant prescription n°1 du PLU de la commune de Monnaie.
- Décision n° E23000166/45 du 12 octobre 2023 du tribunal administratif d'Orléans désignant Mr Claude ALLIOT comme commissaire enquêteur,
- Arrêté n°14-2023 en date du 22 novembre 2023 prescrivant une enquête publique sur le projet de modification n°2 « La Tourtellerie » La communauté de communes Touraine-Est Vallée.
- Pièces du dossier mis à l'enquête.

1-4-NATURE ET CARACTERISTIQUE DU PROJET

1-4-1- Justification du besoin en logement

Située aux portes Nord-Est de la métropole tourangelle, à proximité de la jonction entre l'A10 et l'A28, la commune de Monnaie bénéficie d'une situation privilégiée. Idéalement desservie par le réseau routier (17 km du centre-ville de Tours par la RD 910, accès autoroute à 7 km, desservie par une gare sur la ligne Tours – Paris- Austerlitz (accès gare de Tours en 25 min) ...), la commune de Monnaie est identifiée au SCoT de la métropole tourangelle en tant que polarité de proximité à développer. Sont tout particulièrement ciblés comme secteurs d'intérêt et de reconquête, les espaces situés à proximité immédiate de la gare (celle-ci étant considérée au SCoT en tant que pôle d'échanges d'agglomération).

La commune de Monnaie connaît une augmentation constante du nombre d'habitants depuis 1968. En tant que commune périphérique de Tours, **elle a gagné 744 habitants en 10 ans (2009-2020).**

1-4-2-Modifications des documents d'urbanisme et compatibilité avec le PADD

- La commune de Monnaie possède un PLU en date du 05 avril 2018,

L'ouverture du secteur 2AU « La Tourtellerie » à l'urbanisation immédiate génère des modifications des documents du PLU en vigueur suivant :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique ;
- Les OAP.

Pour la modification du règlement écrit

Article 1AU 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

*7. Toute opération comportant des constructions à destination d'habitation comportera au minimum 20% de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété, **« sauf dans le secteur d'OAP de La Maison Rouge et La Tourtellerie »***

Pour la modification du règlement graphique

*L'ouverture du secteur 2AU « La Tourtellerie » génère de fait une modification du règlement graphique du PLU : **le passage du secteur 2AU en secteur 1AU et la modification du périmètre de l'OAP sectorielle.***

Afin de prendre en compte les évolutions du projet porté par Exéo (l'aménageur) et les enjeux environnementaux du site, la superficie de 1,54 ha de la zone 2AU est reportée pour 1,25 ha en zone 1AU, 0,30 ha environ en zone N.

Ainsi, la modification n°2 pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « La Tourtellerie » profite aux surfaces de la zone 1AU à vocation d'habitat existante au PLU, mais est réduite au profit de la zone N.

Pour la modification de l'OAP

Pour l'OAP concernant « La Tourtellerie », les modifications suivantes sont proposées ; Dans le § Principes urbains, paysager et environnementaux : « Principe viaire : Deux axes préexistants, rue de la Tourtellerie et l'Allée Richelieu permettent un accès direct à la zone permettant un bouclage de voirie... ».

Dans le tableau chiffres clés : « Superficie totale de l'opération : 1,41 ha environ..., Programmation à atteindre : 18 logements minimum..., Mixité sociale : aucun. »

Pour la compatibilité avec le PADD

Le « Bilan à mi-parcours du PLH 2019 - 2023 » réalisé en juillet 2023 démontre que Monnaie a dépassé les objectifs du PLU communal et du PLH pour la part de production de logements sociaux. Sur le nombre de logements commencés entre 2020 et 2022 (161), 49% sont des logements sociaux. Compte tenu du dépassement de l'objectif de 20% de production de logements sociaux dans la part de production nouvelle de logements, la réduction de la part de logements sociaux au sein de la zone « La Tourtellerie », située en périphérie du centre-bourg, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.

1-4-3-Détails du projet

Le secteur 2AU de « La Tourtellerie » fait l'objet d'une modification de droit commun pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. C'est un secteur d'extension de l'urbanisation de 1,41 ha à vocation principale d'habitat localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, au nord de l'agglomération.

L'OAP y prévoit la construction de 24 logements maximum (17 log/ha) comprenant 20% de logements sociaux et une typologie de logements sociaux variée. Ces éléments sont compatibles avec le SCOT applicable de la Métropole Tourangelle approuvé en 2013.

L'aménageur EXEO, choisi pour porter le projet, commence les négociations auprès des propriétaires pour acquérir les terrains.

Pour le moment, aucune étude n'a été réalisée sur les terrains, néanmoins les élus souhaitent permettre ce projet et ouvrir cette zone à l'urbanisation avant l'échéance des 6 ans, au-delà desquels la zone 2AU ne pourra plus être ouverte à l'urbanisation (05 avril 2024).

Observation du commissaire enquêteur

Par courrier du 18 janvier 2024 joint au registre d'enquête (cf. annexes 5-4 et 5-4 bis), l'aménageur EXEO de la zone a modifié la géométrie de la zone à urbaniser 1AU sans modifier la surface mais en diminuant le nombre de maisons individuelles à construire (le nombre passant de 18 à 16 maisons).

Les parcelles cadastrées à exclure sont :

-La rue de la Tourtellerie, propriété de la commune

-Les parcelles D3328, D3329, D3327, D3326, D2721 qui sont des jardins des maisons situées sur les parcelles D3323 et D3322.

- Les parcelles cadastrées D2099, D2805, D2804, D2800 et D 257.

- Les parcelles cadastrées D20803 et D2799.

La redistribution des surfaces ne modifie pas la surface 1AU initiale (1,25ha)

Il n'y aura pas de logements sociaux

1-5-AVIS DES PPA

1-5-1-Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc » - Modification simplifiée n°2 « La Tourtellerie » du PLU de Monnaie de la MRAe du 08 décembre 2023.

Dans son avis, la MRAe considère que :

- le projet de modification n°2 « La Tourtellerie » visant à ouvrir à urbanisation ce secteur de 1,54ha actuellement classé en zone « 2AU » pour le faire passer une partie en zone « 1AU » de 1,25ha et le restant de la surface en zone « N » de 0,93ha (zone naturelle) entraînant de fait la modification de l'OAP correspondante pour la création de 17 logements au minimum par ha ne change pas le PADD.

- le dossier a fourni la justification des choix réalisés et une analyse des incidences environnementales de bonne qualité

En conséquence la modification n°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, il n'est donc pas nécessaire de soumettre cette modification simplifiée à évaluation environnementale.

1-5-2- Tableau des autres avis sollicités

	Organisme	Date de réception avec RAR	Date Avis
1	Préfecture d'Indre et Loire	20/11/2023	*
2	Maire de la commune de Monnaie	20/11/2023	*
3	Direction Départementale des Territoires- Unité Territoriale de Tours	20/11/2023	20/12/2023
4	Conseil Départemental d'Indre et Loire	20/11/2023	21/12/2023
5	Conseil Régional Centre Val de Loire	20/11/2023	*
6	Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire	20/11/2023	*
7	Chambre de Commerce et de l'Industrie	20/11/2023	*
8	Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre et Loire	20/11/2023	07/12/2023
9	Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle	20/11/2023	*
10	Conseil Régional-Autorité Organisatrice de la Mobilité	20/11/2023	*
11	SNCF réseau Zone de production Atlantique- Direction sécurité	20/11/2023	*
12	SNCF Immobilier- Direction Immobilière Territoriale Centre Ouest	20/11/2023	12/12/2023

* Pas d'avis



Avis favorable



Avis favorable avec recommandations



Avis avec observations (*avis joint au dossier papier et numérique le 11 janvier 2024*)

Observations du commissaire enquêteur

L'ensemble des services consultés ont émis un avis favorable.

La SNCF a émis un avis favorable avec les recommandations habituelles.

Le Conseil Départemental a émis un avis favorable avec des observations sur les aménagements et les règles de sécurité à respecter concernant le réseau routier départemental avec cette nouvelle urbanisation.

La DDT a émis certaines recommandations concernant (cf. annexe 7) :

- Le choix de la procédure,*
- Le phasage de l'opération,*
- Les OAP de transition,*
- Le renouvellement urbain,*
- Défaut de forme.*

Le pétitionnaire a répondu à ces services dans son mémoire en réponse (cf. annexe 2)

L'avis des services n'ayant pas répondu dans les délais (2mois) à partir de la date de réception de la demande vaut avis favorable.

1-6-COMPOSITION DU DOSSIER

Il comprend :

I – Un dossier intitulé « Pièces Administratives » comprenant :

- ✓ PA1- Courrier de lancement de procédure
- ✓ PA2- Délibérations n° DEL100-2023 du 28/09/2023 du lancement de la procédure « La Tourtellerie »
- ✓ PA3- Courrier de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA4- Décision de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA5- Arrêté n° 15-2023 du 22/11/2023 de prescription de l'enquête publique
- ✓ PA6- Textes règlementaires de l'enquête publique

II- Un dossier intitulé « Pièces Techniques » comprenant

- ✓ PT- Avis MRAe
- ✓ PT2- Courrier de dispense d'une évaluation environnementale
- ✓ PT3- Délibération n°DEL148-2023 du 21 /12 /2023 actant non réalisation de l'évaluation environnementale
- ✓ PT4- Notice de présentation
- ✓ PT5- Coordonnées du maître d'ouvrage
- ✓ PT6- Documents graphiques
- ✓ PT7- Règlement écrit
- ✓ PT8- Orientation d'Aménagement et de Programmation

III- Un dossier intitulé « Pièces relatives à l'information du public » comprenant

- ✓ Pinf1- Affiche blanche format A4
- ✓ Pinf2– Affiche jaune format A2
- ✓ Pinf3- Attestations de parutions dans les journaux
 - Pinf3a : Nouvelle République – première parution
 - Pinf3b : Nouvelle République du Dimanche – première parution
 - Pinf3c : Nouvelle République-seconde parution
 - Pinf3d : Nouvelle République du Dimanche -seconde parution
- ✓ Pinf4- Justificatifs de publications dans les journaux
 - Pinf4a : Nouvelle République – première publication

- Pinf4b : Nouvelle République du Dimanche – première publication
- Pinf4c : Nouvelle République – seconde publication
- Pinf4d : Nouvelle République du Dimanche – seconde publication

IV- Pièces relatives à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

- ✓ PPA1- Liste des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ✓ PPA2- Avis des Personnes Publiques Associées
 - PPA2a- Avis de la CMA
 - PPA2b- Avis de la SNCF Immobilier
 - PPA2c- Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire

V- Un registre d'enquête publique pour la modification n°2 « La Tourtellerie ».

Le dossier technique a été réalisé par la Société Auddicé Val de Loire rue des Petits Granges 49400 Saumur.

2-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L' ENQUETE

2-1- Organisation de l'enquête

➤ **Rencontres préalables et signature des documents**

Le commissaire enquêteur a rencontré :

-Le 15 novembre 2023, Monsieur Alexandre Joly Directeur Général de la commune de Monnaie accompagné de Madame Elodie Roche-Ternoir, Directrice Aménagement et Urbanisme de la communauté de communes de Touraine-Est Vallée et Madame Maylis Bouteiller, Assistante de Direction Aménagement et Urbanisme de la communauté de communes de Touraine-Est Vallée, afin de définir le contenu des dossiers, les dates et les modalités de l'enquête publique. Nous avons ensuite visité les lieux « Maison Rouge » et « La Tourtellerie » objets des modifications du PLU de Monnaie.

-Par ailleurs, le 08 janvier 2024 de 13h à 14h, le commissaire enquêteur a signé et paraphé le dossier et le registre d'enquête en mairie de Monnaie avant le début de l'enquête.

➤ **Dates d'enquête et permanences**

Par arrêté en date du 22 novembre 2023 Monsieur le président de Touraine-Est Vallée a fixé les dates d'enquête **du lundi 8 janvier 2024, à partir de 14h jusqu'au mercredi 07 février 2024 à 12h**. Les permanences du commissaire enquêteur ont été définies comme suit :

- **le lundi 08 janvier 2024 de 14h à 17h à la mairie de Monnaie.**

- **le samedi 20 janvier 2024 de 9h à 12h à la mairie de Monnaie.**

- **le mercredi 7 février 2024 de 9h à 12h à la mairie de Hommes.**

Le lundi 08 janvier le jour de l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a vérifié la présence du dossier et du registre d'enquête ainsi que l'affichage sur le site « La Tourtellerie ».

Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a sollicité lors de la réunion préalable de l'enquête publique des photographies et l'implantation des panneaux d'information du publique sur « La Tourtellerie ». Elles m'ont été transmises par mail le 2 janvier 2024. (Photocopies jointes en annexe 5)

2-2-Information du public

Conformément à l'arrêté de Monsieur le président de la communauté de communes Touraine-Est Vallée, un avis au public faisant connaître les modalités de l'enquête publique a été publié :

-Dans la Nouvelle République du dimanche 17 décembre 2023 et la Nouvelle République du 20 décembre 2023.

-Dans la Nouvelle République du 11 janvier 2024 et la Nouvelle République du 14 janvier 2024 (8 jours suivant le début de l'enquête publique)

-Dans la Nouvelle République du jeudi 11 janvier 2024 et la Nouvelle République du dimanche 14 janvier 2024 (8 jours suivant le début de l'enquête publique)
(Photocopies jointes en annexe 3.1, 3.2, 3.3, 3.4).

Des panneaux d'affichage ont été implantés sur le secteur « La Tourtellerie » (cf. annexe5)

Par ailleurs l'enquête publique a été annoncée sur le site internet officiel de la Mairie de Monnaie.

Observations du commissaire enquêteur

Pas d'observations particulières

2-3-Déroulement de l'enquête

Le dossier d'enquête a été déposé en Mairie de Monnaie et mis à la disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture de la Mairie de Monnaie, c'est-à-dire ;

Lundi : de 14 :00 à 18 :30

Mardi : de 09 :00 à 12 :00 et de 14 :00 à 17 :00

Mercredi : de 09 :00 à 12 :00 et de 14 :00 à 17 :00

Jeudi : de 09 :00 à 12 :00, et de 14 :00 à 17 :00

Vendredi : de 14 :00 à 17 :00

Samedi : fermé (sauf le samedi 20 janvier 2024 où il y aura une permanence du commissaire enquêteur de 9h à 12h)

Dimanche : fermé

2-4- Climat des enquêtes et participation du public

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée dans un climat parfaitement serein et courtois.

De nombreuses personnes sont venues se renseigner oralement et consulter les dossiers lors des permanences du commissaire enquêteur.

Lors de la permanence du 08 janvier 2024, Mr Jean-Paul DAL PONT 5ème adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des espaces verts était présent et a pu répondre à certaines questions émises par les administrés qui s'étaient déplacés (10 personnes).

Il y a eu plusieurs observations consignées dans les registres d'enquête.

Lors des permanences du 08 janvier et du 20 janvier Mme Géraldine Chaudin du service urbanisme de la ville de Monnaie a pu également répondre à des questions d'urbanisme (10 personnes).

Lors de ma permanence du 7 février 2024 Mr Alexandre Joly Directeur Général des services a répondu également aux questions émises par le public (5 personnes).

Il y a eu plusieurs observations consignées dans le registre d'enquête, par lettre et courriels.

2-5-Observations recueillies

I-Registre d'enquête

R-obs-1-(cf annexes 6-1 et 6-1 bis)

Mr Jamenot Claude est :

-contre l'accès par l'impasse Allée Richelieu,

-ne veut pas vendre la parcelle D2099 (245m²).

R-obs-2-(cf annexe 6-2 et 6-2 bis)

Remarques de la part d'EXEO PROMOTION (*aménageur de la zone*) concernant la zone à aménager de la « Tourtellerie » :

- 1-Le périmètre de la future zone 1UA indiqué dans le dossier soumis à l'enquête publique ne correspond pas au périmètre d'étude c'est-à-dire
- Exclusion du périmètre de la rue de la Tourtellerie,
- Exclusion des parcelles D3328, D3329, D 3327, D 3326, D2721 correspondantes à des jardins de maisons
- Exclusion des parcelles D2099, D2085, D 2800 et D 257 correspondant à des espaces verts
- Réserve non maintenue pour l'allée de Richelieu
- Compensation de ces exclusions de parcelles par la partie sud de la précédente zone 2UA
- Pas de logements collectifs et sociaux.

R-obs-3 (extrait registre mod n°2 « Toutellerie »- cf. annexe 6-3)

20.01.2024
Permancence
Pour les haies existantes autour du futur projet de lotissement
comportant 16 pavillons, nous souhaiterions qu'il n'y ai pas de
limite de propriété et conserver la haie existante mentionnée
sur le dossier.
Concernant la voirie, la rue de la Tourtellerie sera-t-elle en
sens unique pour des raisons de sécurité. Egalement un
éclairage public est-il prévu dans le prolongement de
ce lotissement car pas d'éclairage aujourd'hui.
A l'issue des travaux, la voirie sera-t-elle refaite?
Mathilde MAITREPIERRE et Justin MORINEAU

Mme Mathilde Maitrepierre et Mr Justin Morineau s'inquiètent sur le maintien des trois haies existantes et sur l'adaptation des voiries à la circulation à venir

R-obs-4 (extrait registre mod n°2 « Tourtellerie »-cf. annexe 6.3)

25.01.24
Je confirme de maintenir la zone à 9000m² à la 2AU d'origine
MME PETEREAU G

Mme G. Peterreau souhaite maintenir la zone à 9000m² conforme à la zone 2UA initiale

II-Voie électronique

C-obs-1-(cf annexe 6-3-1)

Mr Canard Alexandre et Mme Martins-Canard Sarah demande :

- L'amélioration du niveau d'équipement de la commune actuelle avant de penser à l'accroissement de la population.
- Notamment :
 - Amélioration de la voirie avec plan de circulation adéquat
 - Amélioration des équipements pour enfants et les jeunes (école)
 - Rénovation du gymnase et équipements sportifs accessibles à tous
 - Absence de transport en commun et collège

Avec la loi ZAN ne serait-il pas préférable de réhabiliter des surfaces déjà constructibles avant d'augmenter la superficie des surfaces à construire ?

C-obs-2-(cf annexe 6-3-2)

Mr Monjal Keven est contre le projet de lotissement pour les raisons suivantes :

- Préservation de la tranquillité du quartier
- Voirie non adaptée pour plus de véhicules et donc dangereuse
- Plus de maisons et donc plus d'enfants (manque d'infrastructure, classe surchargées)
- Préservation de la biodiversité (vergers, jardins collectifs, etc...)
- Améliorer le bien-être des habitants existants avant d'accueillir de nouveaux habitants.
- Projet écologiquement insensé.

C-obs-3-(cf annexe 6-3-3)

Mr Privey Steve est contre le projet.

C-obs-4-(cf annexe 6-3-4)

Mme Juliette Feral est contre le projet.

C-obs-5-(cf annexe 6-3-5)

Mme Lemaire Jessica reprend les arguments de Mr Monial Keven ci-dessus

C-obs-6-(cf annexe 6-3-6)

Mme Anne-Laure Joubel est contre le projet.

C-obs-7- (cf annexe 6-3-7)

Mr A.Perruchon est contre le projet d'utiliser l'allée de Richelieu et des terrains appartenant à l'ASL (constituée de 6 propriétaires) constitués des parcelles 27999/2803/2804/2805.

C-obs-8- (cf annexe 6-3-8)

Mr A.Beaujean est contre le projet.

C-obs-9- (cf annexe 6-3-9)

Mme M. Beaujean est contre le projet.

C-obs-10- (cf annexe 6-3-10)

Mme M-F, Mr J, D, H, Rigoreau souhaitent que les parcelles ZB20 et 21 qui longent le lotissement du « Charme » soient mises en zone 2AU.

C-obs-11- (cf annexe 6-3-11 et 11 bis)

Famille Le Chien pose le problème :

- du raccordement au tout à l'égout d'une maison limitrophe de la zone « Fontenay » (30 nouveaux logements)
- de la pérennisation du caractère privé de l'allée des épis avec son raccordement à la rue de Fontenay.

C-obs-12- (cf annexe 6-3-12)

Mme E. Douzilly est contre le projet

C-obs-13- (cf annexe 6-3-13)

Mr B. Fradin est contre le projet

C-obs-14- (cf annexe 6-3-14)

Mr P. Chartrin est contre le projet pour les raisons suivantes :

- Perte d'une zone de verdure et de tranquillité
- Voirie inadaptée
- Augmentation du trafic

C-obs- 15-(cf. annexe 6-3-15)

Famille D. Payn est contre le projet et reprend l'argumentaire de Mr P.Chartrin cité ci-dessus

C-obs- 16-(cf. annexe 6-3-16)

Mr G. Fradin est contre le projet

C-obs- 17-(cf. annexe 6-3-17)

Mr JF. Vautherot émet les observations suivantes :

- Insuffisance de la station de traitement des eaux.
- Insuffisance de l'étude d'impact sur le traitement des eaux pluviales (inondation en cas d'orage).
- Quels types de constructions sont prévus à basse énergie ?
- Problème de la voirie d'accès au lotissement et sécurité de circulation.
- Pourquoi un tel projet alors que les implantations sur la route de Reugny ne sont pas terminées ?

III- Lettre : 1

L-obs-1 (cf annexe-6-4-1)

La Famille Chartrin émet les craintes suivantes :

- Bétonnisation sans compensation végétale
- Voirie inadaptée et accidentogène
- Augmentation de l'empreinte carbone avec les modifications de circulation.
- Dortoir de la métropole tourangelle
- Protection du monument historique de l'église de Monnaie
- Sursaturation des axes de circulation déjà saturés

Remarques du commissaire enquêteur

Il semble que la population de Monnaie soit inquiète sur :

- *la capacité de la voirie à supporter l'augmentation de trafic de la zone de « La Tourtellerie » par ce projet,*
- *le risque de bétonnisation sans compensation végétale,*
- *l'insuffisance d'équipements collectifs avec les nouveaux arrivants*

Par ailleurs l'aménageur EXEO dans sa remarque a exclu du périmètre initial de la zone certaines parcelles du fait d'erreurs graphiques et de la non maîtrise foncière de certaines parcelles. Il a ainsi modifié le périmètre en conséquence sans modifier la surface pour permettre au projet immobilier d'exister.

8 observations sur les 17 relevées par courriel sont contre le projet sans argumenter cette opposition.

2-6-Observations du commissaire enquêteur

Par ailleurs le commissaire enquêteur souhaite obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1 : Quelle est la structure géologique du terrain (présence d'argile) ?

Observation n°2 : Quelle est la surface réelle de la modification apportée par l'aménageur de la nouvelle zone 1AU (modification du 18 janvier 2024).

Observation n°3 : Quelle est la répartition des logements collectifs et individuels sur les 16 logements prévus (modification du 18 janvier 2024) ?

Observation n°4 : Quelles sont les parcelles cadastrées concernée par la zone 1AU (tableau avec surfaces) ?

Observation n°5 : Est-ce que la station d'épuration est en capacité de recevoir les effluents des nouveaux habitants (16 logements) ?

Observation n°6 : Les aménagements de voirie et d'espaces verts sont-ils prévus par l'aménageur (nombreuses remarques sur l'augmentation du trafic automobile et sur l'étroitesse des voies d'accès, etc.) ?

Observation n°7 : Quelle est la raison de la date d'échéance du 05 avril 2024 pour la zone 1UA ?

2-7- Remise du Procès-verbal de synthèse au pétitionnaire

Le 12 février 2024, le commissaire enquêteur a remis, en main propre à Mme Madame Elodie Roche-Ternoir, Directrice Aménagement et Urbanisme de la communauté de communes de Touraine-Est Vallée, et à Madame Maylis Bouteiller, son adjointe représentante du porteur du projet, le procès-verbal de synthèse regroupant les différentes observations des habitants sur la modification n°2 du PLU et celles du commissaire enquêteur.

2-8- Réponses de la communauté de communes-Touraine Est Vallée

Par courriel du 21 février 2024 (joint en annexe 3) le Président de la communauté de communes Touraine Est Vallée a répondu, d'une part aux observations émises par les PPA et d'autre part aux observations émises par les habitants impactés par le projet ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur

2-8.1-Réponses synthétiques aux diverses observations écrites dans le registre d'enquête, dans la lettre et par voie électronique.

✓ Sur la pertinence du projet

La notice de présentation a bien explicité la nécessité de ce projet pour répondre aux besoins de logement nécessitant la modification du PLU,
Par ailleurs le PLU en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de commune Touraine Est Vallée permettra d'actualiser les documents.

✓ Sur le périmètre de l'OAP

L'OAP sera revue afin d'afficher plus clairement les parcelles cadastrées YB 257, 284, 2805 et 2099 difficiles à aménager en espace tampon entre deux lotissements.
L'accès par la rue Richelieu n'est pas prévu à court terme, puisque les propriétaires ne souhaitent pas vendre l'accès à la commune. Cette disposition sera supprimée de l'OAP.

✓ Sur le trafic

Le nombre initial de logements prévus était de 24 logements. Le nombre a été réduit à 18.
Du fait de ne pas pouvoir raccorder le futur quartier à l'impasse de l'allée Richelieu va reporter le trafic sur la rue de la Tourtellerie qui sera concernée par des travaux de renforcement pour permettre une bonne circulation.
Un projet d'aménagement d'un futur giratoire à l'entrée sud du bourg (sur la RD 910) est envisagé afin de sécuriser l'entrée de la zone résidentielle (Villeneuve et Tourtellerie).

✓ Sur la perte de végétalisation

Il est prévu le maintien des éléments végétaux autant que possible au sein du projet d'aménagement. La zone à urbaniser a été réduite par rapport au PLU initial afin de préserver la continuité écologique.

✓ Sur les équipements de la commune

La commune dispose d'équipements suffisants et une réflexion est en cours sur les besoins de l'école.

La station d'épuration a une capacité de 5600 EH. Elle peut donc accueillir la charge supplémentaire des nouveaux habitants du secteur « La Tourtellerie ».

✓ **Sur les observations C-obs-10 et 11**

- Les parcelles ZB20 et 21 se situent en zone agricole. Le code de l'urbanisme ne permet pas l'ouverture de zones agricoles ou naturelles par une procédure de modification du PLU.
- Les observations concernant le projet de la rue de Fontenay sortent du cadre des modifications n°1 et n°2 du PLU.

2-7.2-Réponses aux observations du commissaire enquêteur

✓ **Obs n°1**

La commune de Monnaie est concernée par un risque argileux moyen à fort et fort sur ce secteur (cf. p 73 de la notice de présentation du PLU)

✓ **Obs n°2**

La surface 1AU modifiée par l'aménageur est de 8954m² selon le plan du géomètre (modification du 18 janvier 2024).

✓ **Obs n°3**

Réponses apportées : Aucune répartition des typologies de logement collectif ou individuel n'est prévue au sein de l'OAP. Par ailleurs au chapitre sur la mixité sociale de l'OAP, aucun logement social n'est prévu sur le secteur. En effet, l'obligation de création de logements sociaux sur une seule partie d'un secteur de taille limité impacterait la faisabilité du projet. On notera cependant l'erreur matérielle sur le nombre minimum de 5 logements sociaux à produire, alors que les objectifs de mixité sociale ont été volontairement supprimés suite à modification du PLU (cf. p.55 de la notice de présentation). L'obligation de produire 5 logements sociaux sera supprimée en cohérence avec l'objectif suivi sur le secteur.

✓ **Obs n°4**

La zone 1AU concerne les parcelles D 993, D 994, D 998, D 999, D 2268, D 2266, D 2711, D 2712, D 2713, D 2714, D 2717, D 2718, D 2719, D 2720.

✓ **Obs n°5**

La station d'épuration a une capacité de 5600 EH. Elle peut donc accueillir la charge supplémentaire des nouveaux habitants.

✓ **Obs n°6**

L'aménagement des voiries et d'espaces verts sont prévus par l'aménageur.

✓ **Obs n°7**

La date d'échéance du 5 avril 2024 est apportée par l'avis de la DDT.

2-9-Commentaires généraux du commissaire-enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée dans de très bonnes conditions (information du public, accueil en mairie, affichage etc..). Les permanences se sont passées dans une atmosphère sereine avec les personnes venues écrire leurs observations sur les registres en mairie et (ou) demander des explications sur le dossier par le commissaire enquêteur.

Il est à noter que ;

Lors des permanences du commissaire enquêteur, un élu de la communauté de communes ou des responsables de l'urbanisme de la mairie étaient présents et ont ainsi pu répondre oralement aux questions des personnes s'étant déplacées.

Ceci explique le peu d'observations écrites recueillies lors de l'enquête publique.

Il est vrai que cette zone 2AU (zone à urbaniser) est sollicitée pour passer en zone 1AU (zone urbanisable). L'aménageur EXEO a tenu compte des contraintes locales de terrain (maitrise foncière) La communauté de communes Touraine Est-Vallée a répondu aux diverses observations et questions que se posait le commissaire enquêteur sur le dossier et lors de l'enquête publique.

La communauté de communes Touraine Est Vallée a répondu aux différentes observations écrites

2-9-1- Rappel sur l'historique

Le projet de la modification simplifiée n°2 du PLU est portée par le la communauté de communes Touraine Est Vallée qui, du fait principalement à l'augmentation notable de la population de la commune de Monnaie (200 habitants de plus que les prévisions du PLU actuel), nécessitait la construction rapide de logements.

2-9-2- Sur l'intérêt public du projet

Cette modification n°2 secteur « La Tourtellerie » permettra :

- de construire rapidement 16 pavillons individuels en tenant compte, suite à la modification du zonage 1UA de l'aménageur pour tenir compte des contraintes de l'habitat existant (cf. annexe 6.2 et 6.2 bis) sans modifier la surface initiale.
- de loger rapidement les nouveaux habitants de la commune,
- de compléter la zone pavillonnaire existante.
- d'adapter la voirie et les équipements collectifs de la commune à ces nouveaux habitants.

2-9-3-Sur la définition du périmètre exact concerné

Le périmètre de la zone « La Tourtellerie » a été modifié (cf. annexe 4) pour assurer le meilleur compromis entre les contraintes foncières et environnementales d'une part et le développement économique de la commune d'autre part.

Suite à ce rapport, les conclusions et avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé

A Joué les Tours, le 28 février 2024

Le commissaire enquêteur



Claude ALLIOT

CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête s'est déroulée normalement conformément aux textes et à la réglementation en vigueur.

Le public a été largement informé de l'enquête par les publications réglementaires (affichage en mairie de Monnaie, sur le secteur « Maison Rouge »).

Le dossier d'enquête réglementaire était complet,

Il comprenait :

I – Un dossier intitulé « Pièces Administratives » comprenant :

- ✓ PA1- Courrier de lancement de procédure
- ✓ PA2- Délibérations n° DEL100-2023 du 28/09/2023 du lancement de la procédure « La Tourtellerie »
- ✓ PA3- Courrier de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA4- Décision de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA5- Arrêté n° 15-2023 du 22/11/2023 de prescription de l'enquête publique
- ✓ PA6- Textes règlementaires de l'enquête publique

II- Un dossier intitulé « Pièces Techniques » comprenant

- ✓ PT- Avis MRAe
- ✓ PT2- Courrier de dispense d'une évaluation environnementale
- ✓ PT3- Délibération n°DEL148-2023 du 21 /12 /2023 actant non réalisation de l'évaluation environnementale
- ✓ PT4- Notice de présentation
- ✓ PT5- Coordonnées du maître d'ouvrage
- ✓ PT6- Documents graphiques
- ✓ PT7- Règlement écrit
- ✓ PT8- Orientation d'Aménagement et de Programmation

III- Un dossier intitulé « Pièces relatives à l'information du public » comprenant

- ✓ Pinf1- Affiche blanche format A4
- ✓ Pinf2– Affiche jaune format A2
- ✓ Pinf3- Attestations de parutions dans les journaux
 - Pinf3a : Nouvelle République – première parution
 - Pinf3b : Nouvelle République du Dimanche – première parution
 - Pinf3c : Nouvelle République-seconde parution
 - Pinf3d : Nouvelle République du Dimanche -seconde parution

- ✓ Pinf4- Justificatifs de publications dans les journaux
 - Pinf4a : Nouvelle République – première publication
 - Pinf4b : Nouvelle République du Dimanche – première publication
 - Pinf4c : Nouvelle République – seconde publication
 - Pinf4d : Nouvelle République du Dimanche – seconde publication

IV- Pièces relatives à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

- ✓ PPA1- Liste des Personnes Publiques Associées (PPA)
- ✓ PPA2- Avis des Personnes Publiques Associées
 - PPA2a- Avis de la CMA
 - PPA2b- Avis de la SNCF Immobilier
 - PPA2c- Avis du Conseil Départemental d'Indre et Loire

V- Un registre d'enquête publique pour la modification n°1 « La Tourtellerie »

Le dossier technique a été réalisé par la Société Auddicé Val de Loire rue des Petits Granges 49400 Saumur

Il a été complété à la demande du commissaire enquêteur par :

Le dossier soumis à l'enquête publique ainsi complété a permis une bonne compréhension du projet par le public.

Il n'y a eu que 7 observations de formulées sur le registre d'enquête, 1 lettre et 17 courriels sur l'adresse dédiée ce qui prouve que l'information du public a été correctement faite.

La communauté de commune Touraine-Est Vallées a répondu explicitement à toutes les observations émises sous différentes formes et par Mr le commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse reçu par mail le 2024 (§ -2-8 du rapport). Les réponses données me semblent avoir répondu aux inquiétudes émises et aux questions posées.

Il ressort que l'ouverture du secteur 2AU « La Tourtellerie » à l'urbanisation a généré des modifications des documents du PLU en vigueur suivant :

1-Du point de vue réglementaire

1.1- La MRAe a considéré que :

« - le projet de modification n°2 « La Tourtellerie » visant à ouvrir à urbanisation ce secteur de 1,54ha actuellement classé en zone « 2AU » pour le faire passer une partie en zone « IAU » de 1,25ha et le restant de la surface en zone « N » de 0,93ha (zone naturelle) entraînant de fait la modification de l'OAP correspondante pour la création de 17 logements au minimum par ha ne change pas le PADD.

- le dossier a fourni la justification des choix réalisés et une analyse des incidences environnementales de bonne qualité

En conséquence la modification n°2 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, il n'est donc pas nécessaire de soumettre cette modification simplifiée à évaluation environnementale. »

1.2- Pour la modification du règlement écrit

« Article IAU 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

*7. Toute opération comportant des constructions à destination d'habitation comportera au minimum 20% de logements sociaux (logements locatifs sociaux ou accession sociale à la propriété, **« sauf dans le secteur d'OAP de La Maison Rouge et La Tourtellerie »**) »*

Observation du commissaire enquêteur

Il n'y aura donc un taux de logements sociaux inférieurs à 20%.

1.3- Pour la modification du règlement graphique

« L'ouverture du secteur 2AU « La Tourtellerie » génère de fait une modification du règlement graphique du PLU : le passage du secteur 2AU en secteur 1AU et la modification du périmètre de l'OAP sectorielle.

Afin de prendre en compte les évolutions du projet porté par Exéo (l'aménageur) et les enjeux environnementaux du site, la superficie de 1,54 ha de la zone 2AU est reportée pour 1,25 ha en zone 1AU, 0,30 ha environ en zone N ».

Observation du commissaire enquêteur

Il y a une diminution de la zone à urbaniser.

1.4-Pour la modification de l'OAP

« Pour l'OAP concernant « La Tourtellerie », les modifications suivantes sont proposées ; Dans le § Principes urbains, paysager et environnementaux : « Principe viaire : Deux axes préexistants, rue de la Tourtellerie et l'Allée Richelieu permettent un accès direct à la zone permettant un bouclage de voirie... ».

Dans le tableau chiffres clés : « Superficie totale de l'opération : 1,41 ha environ..., Programmation à atteindre : 18 logements minimum..., Mixité sociale : aucun. »

Observation du commissaire enquêteur

Il n'y aura donc pas de logements sociaux et uniquement un habitat pavillonnaire.

1.5-Pour la compatibilité avec le PADD

« Le « Bilan à mi-parcours du PLH 2019 - 2023 » réalisé en juillet 2023 démontre que Monnaie a dépassé les objectifs du PLU communal et du PLH pour la part de production de logements sociaux. Sur le nombre de logements commencés entre 2020 et 2022 (161), 49% sont des logements sociaux.

Compte tenu du dépassement de l'objectif de 20% de production de logements sociaux dans la part de production nouvelle de logements, la réduction de la part de logements sociaux au sein de la zone « La Tourtellerie », située en périphérie du centre-bourg, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. »

Observation du commissaire enquêteur

Pas d'observations particulières.

2-Pour les observations émises par les PPA

La communauté de commune a pris en compte les observations des services dans le mémoire en réponse (cf. annexe2) :

1-De la DDT notamment sur :

- Le respect de la date du 05 avril 2024 pour la modification du PLU,
- Le phasage de l'opération : « ... l'OAP sera corrigée pour permettre une commercialisation des terrains du Sud vers le Nord en deux phases ».
- Les OAP de transition (Systèmes à Energie Renouvelable, circulation douce et limitation des espaces purement dédiés à la voiture, zones de transition entre l'espace à urbaniser et zone agricole)
- Le renouvellement urbain.

2-Du Conseil Départemental

3-De la SNCF

2-Au niveau des observations émises lors de l'enquête publique

2-1-Observations des riverains

Les riverains ont fait part principalement de leurs craintes sur :

- l'inadaptation de la voirie actuelle pour accueillir les nouveaux arrivants.
- le risque de bétonnisation sans compensation végétale,

- l'insuffisance d'équipements collectifs avec les nouveaux arrivants

2-2-Observations de l'aménageur EXEO.

Le projet initial a subi des modifications de l'aménageur EXEO (cf. annexe 6-2 et 6-2 bis) dues à la non maîtrise foncière de certaines parcelles et erreurs graphiques c'est-à-dire :

« **Les parcelles cadastrées à exclure sont :**

-La rue de la Tourtellerie, propriété de la commune

-Les parcelles D3328, D3329, D3327, D3326, D2721 qui sont des jardins des maisons situées sur les parcelles D3323 et D3322.

-Les parcelles cadastrées D2099, D2805, D2804, D2800 et D 257.

-Les parcelles cadastrées D20803 et D2799.

La redistribution des surfaces ne modifie pas la surface 1AU initiale (1,25ha)

Il n'y aura pas de logements sociaux

Compensation de ces exclusions de parcelles par la partie sud de la précédente zone 2AU ».

Observations du commissaire enquêteur

Il y a une diminution de la zone à urbaniser.

Le périmètre a été modifié mais pas la surface initiale pour tenir compte des observations des riverains.

Le nombre de logements passe de 18 à 16.

Le nouveau zonage est défini en annexe 4.

3-Au niveau du mémoire en réponse (cf. annexe 2)

La communauté de communes Touraine Est Vallée a répondu en tenant compte des observations :

✓ De la DDT sur

- le phasage de l'opération

- les OAP de transition (construction de bâtiments basse énergie, voies douces, zones de transition entre l'espace à urbaniser et la zone agricole),

- le renouvellement urbain

✓ Des autres services ayant répondu : Conseil Départemental (voirie), SNCF (voies ferrées).

✓ Des habitants :

Notamment sur : les aménagements de voirie

✓ De l'aménageur EXEO

Notamment sur la modification du périmètre sans modification de surface de la zone 1AU « La Tourtellerie » nécessitant la modification de l'OAP.

4-Conclusion et avis

La communauté de communes Touraine Est Vallée a pris en compte toutes les observations des PPA, notamment celles de la DDT, celles des habitants, de l'aménageur EXEO et du commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse.

Elle a porté une attention particulière sur :

- La qualité des voies d'accès au lotissement (routières et douces),

- La végétalisation en cohérence avec le secteur (zone pavillonnaire).

Et elle a assuré que les équipements de la commune étaient suffisants pour inclure l'arrivée de ces nouveaux habitants en fonction du phasage de l'urbanisation.

En conséquence la modification n°2 « La Tourtellerie » :

- Est en cohérence avec une modification du PLU actuel de Monnaie,

- Tient compte de la modification de l'OAP avec le nouveau périmètre défini par l'aménageur EXEO.

- Respecte les contraintes environnementales.

- Complète la zone d'habitat existant.
- Tient compte des contraintes de voiries pour assurer une bonne circulation des usagers en tenant compte des nouveaux arrivants
- Permettra le développement urbain en harmonie avec le PLU existant (zone pavillonnaire).

En définitive, je considère que le projet de mod n°2 « La Tourtellerie » va dans le sens de l'intérêt général du développement de la commune de Monnaie en tenant compte globalement des contraintes environnementales et urbaines,

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE**, à la modification n°2 « La Tourtellerie » du PLU de Monnaie.

A Joué les Tours, le 28 février 2024

Le commissaire enquêteur



Claude ALLIOT

ANNEXES

- 1- Procès-verbal de synthèse**
- 2- Mémoire en réponse de la communauté de communes de Touraine-Est Vallée**
- 3- Parutions des annonces légales,**
- 4- Plan cadastral « La Tourtellerie »**
- 5- Plan d'affichage**
- 6- Observations du registre d'enquête, courriels et lettre.**
- 7- Observations DDT 37**

Annexe 1

PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

PRÉAMBULE

L'article R. 123-18 du Code de l'environnement stipule « qu'après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »

- Le présent procès-verbal de synthèse est remis à Mr Vincent Morette Président de Touraine-Est Vallée porteur du projet de la modification n°2 « Tourtellerie » du PLU de Monnaie pour la communauté de communes de Touraine Est Vallée
- Ainsi, il est invité à produire ses observations sous quinzaine soit pour le 21 février au plus tard

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prévues par l'arrêté du 22 novembre 2023 de Monsieur le président de la communauté de communes Touraine-Est Vallée

Les trois permanences programmées ont eu lieu comme prévu à savoir :

- Le lundi 8 janvier en mairie de Monnaie de 14h à 17h
- Le samedi 20 janvier en mairie de Monnaie de 9h à 12h
- Le mercredi 07 février en mairie de Monnaie de 9h à 12h.

Le registre d'enquête a bien été mis à la disposition du public et la boîte mail dédiée était bien opérationnelle.

La publicité, l'information du public et l'affichage sur le terrain ont bien été réalisés suivant les dispositions de l'arrêté de prescription de l'enquête.

Les permanences se sont déroulés dans un climat serein sans qu'aucun incident ne soit à signaler.

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Pendant la durée de l'enquête :

- ✓ 7 requêtes ont été portées sur le registre d'enquête (cf. annexe 6)
- ✓ 1 courrier a été reçu (cf. annexe 6)
- ✓ 17 messages électroniques (cf. annexe 6)

Mais il convient de noter qu'en outre, des personnes se sont présentées en et hors permanences pour avoir des explications ou des informations sur le projet sans pour autant déposer de requête ou formuler des observations.

La codification des requêtes a été établie comme suit en fonction de l'ordre d'arrivée :

Pour le registre : R-obs-1,2,3, etc...

Pour les courriers : L-obs-1,2,3 etc...

Pour les messages électroniques : C-obs- 1,2,3, etc...

Les observations sont examinées par moyens de communication et par personne :

I-Registre d'enquête

R-obs-1-(cf annexes 6-1 et 6-1 bis)

Mr Jamenot Claude est :

- contre l'accès par l'impasse Allée Richelieu,
- ne veut pas vendre la parcelle D2099 (245m²).

R-obs-2-(cf annexe 6-2 et 6-2 bis)

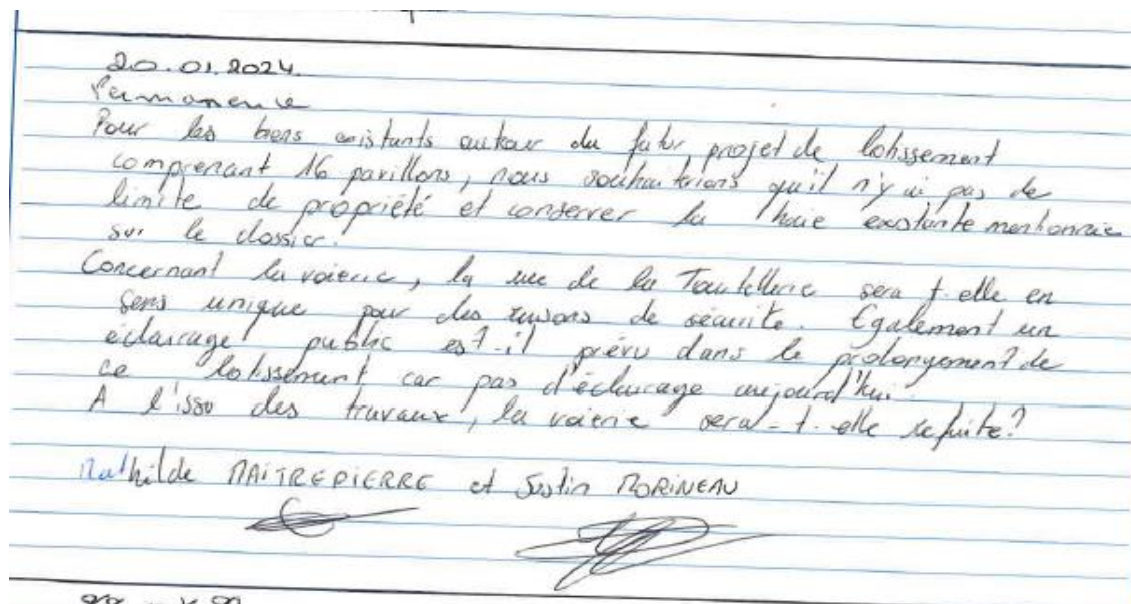
Remarques de la part d'EXEO PROMOTION (*aménageur de la zone*) concernant la zone à aménager de la « Tourtellerie » :

1-Le périmètre de la future zone 1UA indiqué dans le dossier soumis à l'enquête publique ne correspond pas au périmètre d'étude c'est-à-dire

- Exclusion du périmètre de la rue de la Tourtellerie,
- Exclusion des parcelles D3328, D3329, D 3327, D 3326, D2721 correspondantes à des jardins de maisons
- Exclusion des parcelles D2099, D2085, D 2800 et D 257 correspondant à des espaces verts
- Réserve non maintenue pour l'allée de Richelieu
- Compensation de ces exclusions de parcelles par la partie sud de la précédente zone 2UA

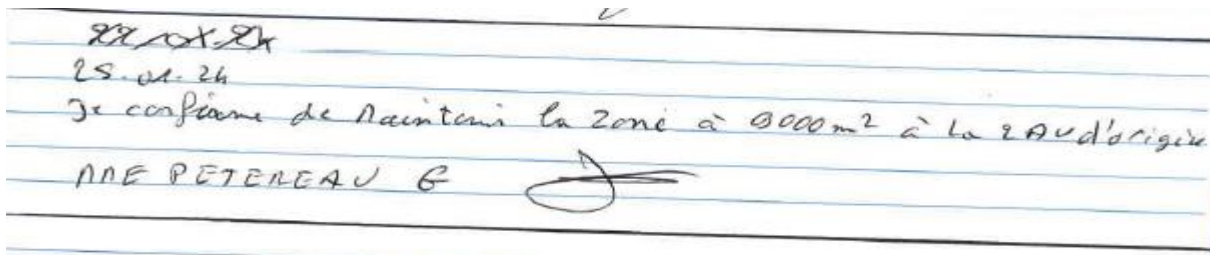
2-Pas de logements collectifs et sociaux.

R-obs-3 (cf. annexe 6-3)



Mme Mathilde Maitrepierre et Mr Justin Morineau s'inquiète sur le maintien des trois haies existantes et sur l'adaptation des voiries à la circulation à venir

R-obs-4 (-cf.annexe 6.3)



22.01.24
Je confirme de maintenir la zone à 9000m² à la 2AU d'origine
MME PETERREAU G

Mme G. Peterreau souhaite maintenir la zone à 9000m² conforme à la zone 2UA initiale.

R-obs-5 (cf. annexe 6-5)

Mr JP. Dal Pont (5ème adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des espaces verts de la communauté de commune) a explicité les aménagements prévus notamment au niveau des haies existantes. Il confirme le périmètre de la zone 1UA limité à moins d'un ha.

R-obs-6 (cf. annexe 6-6)

Mr et Mme BRUNEAU souhaitent que les haies existantes soient conservées et que la voirie soit adaptée au nouveau trafic

R-obs-7 (cf. annexe 6-7)

Mr J.M. Schnel émet 6 observations :

- 1- PLU de Monnaie de 2018 pas actualisé avec les réglementations plus récentes
- 2- Souhait du conseil communautaire d'ouvrir « Maison Rouge » et « Tourtellerie » pour la construction de 58 logements avant la mise en œuvre du prochain PLUi.
Deux projets privés concerneraient l'un les bâtiments de l'entreprise « Boisseau » et l'autre remplacer les garages de l'autre côté de la D910 sur le carrefour dit « La Croix poêlon ». Ces deux projets apporteraient très largement le nombre de logements nécessaires à l'évolution de la commune.
- 3- Le projet « Maison Rouge » pose la question des voies de circulation (dangerosité pour les piétons et les cyclistes). Par ailleurs ce projet est excentré par rapport à la gare
- 4- Le projet « La Tourtellerie » est encore plus loin du centre de vie de la commune.
- 5- Il existe des terrains communaux disponibles à proximité de la gare qui viendraient compléter en cohérence l'évolution urbaine de la commune.
- 6- Ci-joint un plan des différents sites évoqués ci-dessus.

II-Courriels

C-obs-1(cf annexe 6-8)

Mr Canard Alexandre et Mme Martins-Canard Sarah demande :

- L'amélioration du niveau d'équipement de la commune actuelle avant de penser à l'accroissement de la population.

- Notamment :

Amélioration de la voirie avec plan de circulation adéquat

Amélioration des équipements pour enfants et les jeunes (école)

Rénovation du gymnase et équipements sportifs accessibles à tous

Absence de transport en commun et collège

Avec la loi ZAN ne serait-il pas préférable de réhabiliter des surfaces déjà constructibles avant d'augmenter la superficie des surfaces à construire.

C-obs-2(cf annexe 6-9)

Mr Monjal Keven est contre le projet de lotissement pour les raisons suivantes :

- Préservation de la tranquillité du quartier
- Voirie non adaptée pour plus de véhicules et donc dangereuse
- Plus de maisons et donc plus d'enfants (manque d'infrastructure, classe surchargées)
- Préservation de la biodiversité (vergers, jardins collectifs, etc...)
- Améliorer le bien-être des habitants existants avant d'accueillir de nouveaux habitants.
- Projet écologiquement insensé.

C-obs-3-(cf annexe 6-10)

Mr Privey Steve est contre le projet.

C-obs-4-(cf annexe 6-11)

Mme Juliette Feral est contre

C-obs-5-(cf annexe 6-12)

Mme Lemaire Jessica reprend les arguments de Mr Monial Keven ci-dessus

C-obs-6-(cf annexe 6-13)

Mme Anne-Laure Joubel est contre le projet.

C-obs-7- (cf annexe 6-14)

Mr A.Perruchon est contre le projet d'utiliser l'allée de Richelieu et des terrains appartenant à l'ASL (constituée de 6 propriétaires) constitués des parcelles 27999/2803/2804/2805.

C-obs-8- (cf annexe 6-15)

Mr A.Beaujean est contre

C-obs-9- (cf annexe 6-16)

Mme M. Beaujean est contre

C-obs-10- (cf annexe 6-17)

Mme M-F, Mr J, D, H , Rigoreau souhaitent que les parcelles ZB20 et 21 qui longent le lotissement du « Charme » soient mises en zone 2AU.

C-obs-11- (cf annexe 6-18 et 18 bis)

Famille Le Chien pose le problème de :

- raccordement au tout à l'égout d'une maison limitrophe de la zone « Fontenay » (30 nouveaux logements)
- la pérennisation du caractère privé de l'allée des épis avec son raccordement à la rue de Fontenay.

C-obs-12- (cf annexe 6-19)

Mme E. Douzilly est contre le projet

C-obs-13- (cf annexe 6-20)

Mr B. Fradin est contre le projet

C-obs-14- (cf annexe 6-21)

Mr P. Chartrin est contre le projet pour les raisons suivantes :

- Perte d'une zone de verdure
- Voirie inadaptée
- Augmentation du trafic

C-obs-15-(cf. annexe 6-22)

La famille D. Payn est contre le projet et reprend l'argumentaire de Mr P. Chartrin cité cidessus.

C-obs-16-(cf. annexe 6-23)

Mr G. Fradin est contre le projet.

C-obs- 17-(cf. annexe 6-24)

Mr JF. Vautherot émet les observations suivantes :

- Insuffisance de la station de traitement des eaux.
- Insuffisance de l'étude d'impact sur le traitement des eaux pluviales (inondation en cas d'orage).
- Quels types de constructions sont prévus à basse énergie ?
- Problème de la voirie d'accès au lotissement et sécurité de circulation.
- Pourquoi un tel projet alors que les implantations sur la route de Reugny ne sont pas terminées ?

III-Lettre

L-obs-1 (cf annexe-6-24)

La Famille Chartrin émet les craintes suivantes :

- Bétonnisation sans compensation végétale
- Voirie inadaptée et accidentogène
- Augmentation de l'empreinte carbone avec les modifications de circulation.
- Dortoir de la métropole tourangelle
- Protection du monument historique de l'église de Monnaie
- Sursaturation des axes de circulation déjà saturés

II-Observations du commissaire enquêteur

Par ailleurs le commissaire enquêteur souhaite obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1 : Quelle est la structure géologique du terrain (présence d'argile) ?

Observation n°2 : Quelle est la surface réelle de la modification apportée par l'aménageur de la nouvelle zone 1UA (modification du 18 janvier 2024).

Observation n°3 : Quelle est la répartition des logements collectifs et individuels sur les 16 logements prévus (modification du 18 janvier 2024) ?

Observation n°4 : Quelles sont les parcelles cadastrées concernée par la zone 1UA (tableau avec surfaces) ?

Observation n°5 : Est-ce que la station d'épuration est en capacité de recevoir les effluents des nouveaux habitants (16 logements) ?

Observation n°6 : Les aménagements de voirie et d'espaces verts sont-ils prévus par l'aménageur (nombreuses remarques sur l'augmentation du trafic automobile et sur l'étroitesse des voies d'accès, etc.) ?

Observation n°7 : Quelle est la raison de la date d'échéance du 05 avril 2024 pour la zone 1UA ?

Remarques générales du commissaire enquêteur.

Lors de la permanence du 08 janvier 2024, Mr Jean-Paul DAL PONT 5ème adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des espaces verts était présent et a pu répondre à certaines questions émises, en complément de celles du commissaire enquêteur, par les administrés qui s'étaient déplacés (10 personnes).

Dossier n° : E23000166/45

Lors des permanences du 08 janvier et du 20 janvier Mme Géraldine Chaudin du service urbanisme de la ville de Monnaie a pu également répondre à des questions d'urbanisme (10 personnes).

Lors de ma permanence du 7 février 2024 Mr Alexandre Joly Directeur Général des services a pu répondre également aux questions émises par le public (5 personnes).


Les observations portent principalement sur :

- La crainte des riverains de l'augmentation du trafic automobile et de l'inadaptation actuelle des routes d'accès au futur lotissement,*
- La crainte des riverains de la perte de la végétation actuelle avec la construction de maisons (Bétonnisation).*

Monsieur Vincent MORETTE est remercié par avance pour les observations, les éléments de réponse ou les réflexions que lui suggère l'étude du présent procès verbal de synthèse.

Document établi en **deux exemplaires originaux**
Par Claude ALLIOT le commissaire enquêteur

Signature



Claude ALLIOT

Remis le : 12/02/2024

Signature

En mains propres à :

Mme Elodie ROCHE-TERNOIR
Directrice de l'Aménagement
et Urbanisme
Terraine - Est Vallées



Annexe 2

MÉMOIRE EN RÉPONSE De la communauté de communes Touraine Est Vallée



Montlouis-sur-Loire, le 21 février 2024,

Monsieur Claude ALLIOT
Commissaire enquêteur
11 rue Paul Fort
37300 JOUE-LES-TOURS

Direction Aménagement et Urbanisme
Dossier suivi par : Elodie ROCHE-TERNOIR
02.47.50.71.04
e.rocheternoir@touraineestvallees.fr

Nos réf. : 2024_302/DAU/VM/MB

Objet : Mémoire en réponse suite à la communication des observations sur l'enquête publique relative à la modification n° 1 et la modification n° 2 du PLU de MONNAIE

PJ : Réponses au procès-verbal de l'enquête publique

Monsieur,

J'ai pris bonne note de votre PV de synthèse du 12 février 2024 par lequel vous avez fait part à la Communauté de communes Touraine-Est Vallées des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification n° 1 et la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnaie.

Pour faire suite à celles-ci, je vous apporte, dans le document joint à ce courrier, les éléments de réponse.

Dans l'attente de votre avis, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Vincent MORETTE
Président Touraine-Est Vallées



Copie : Mairie de Monnaie





COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE EST VALLÉE
Commune de Monnaie - Modification n°1 et Modification n°2 du PLU
Le 21/02/2024

Objet : Réponses au procès-verbal de l'enquête publique

Avis des Personnes Publiques associées

Avis de la DDT

Le choix de la procédure

Les modifications concernent l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU et donc de la modification du règlement et des OAP. Le choix de la procédure paraît conforme toutefois, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, les zones 2AU existantes depuis plus de 6 ans, ouvertes à l'urbanisme doivent faire l'objet d'une révision.

Le PLU actuel a été approuvé le 05 avril 2018, il faut s'assurer que l'approbation des présentes modifications interviendra au plus tard le 05 avril 2024.

Le phasage de l'opération

Les deux zones 2AU sont ouvertes simultanément à l'urbanisation, ce qui représente plus de deux hectares et un minimum de 60 logements. Par conséquent et afin de ne pas déséquilibrer les capacités des équipements et réseaux publics (crèches, écoles, équipements de loisirs...), il est attendu un phasage de l'urbanisation, notamment sur le secteur de Maison Rouge, le plus important.

L'ouverture à l'urbanisation pourrait être progressive où la deuxième phase débiterait après la commercialisation d'au moins 75 % des logements réalisés sur la première.

Les OAP de transition

La création de ces nouveaux quartiers peut être l'occasion de présenter des projets innovants. Aussi, les OAP pourraient traduire des intentions sur la forme urbaine, la volumétrie des constructions et l'utilisation de matériaux ressourcés et de systèmes à énergie renouvelable (EnR).

La conception des futurs espaces publics doit être pensée pour faciliter les circulations douces et limiter les espaces purement dédiés à la voiture.

Enfin, les OAP doivent envisager les zones de transition entre l'espace à urbaniser et la zone agricole (zone de non traitement). Sur ces questions les services de l'État peuvent vous conseiller. Vous trouverez ci-joint les fascicules pour les OAP de transition.

Le renouvellement urbain

Prévu par le PLU approuvé en 2018, le secteur du coteau n'a pas encore évolué. Celui-ci en renouvellement urbain doit rester la priorité en termes de production de logement.

Défaut de forme

Sur la forme, je relève un défaut sur les pages 2 et 8 de la notice de présentation de la modification n°1 où sont mentionnées la modification n°2. Il convient de corriger afin d'éviter toute confusion entre les deux dossiers.

Les remarques sur le choix de la procédure n'appellent pas de correction des documents.

Pour la bonne gestion des eaux pluviales, la VRD doit être réalisée d'un seul tenant, mais l'OAP sera corrigée pour permettre une commercialisation des terrains du Sud vers le Nord en deux phases.

Le projet de VILLADIM prévoit déjà une performance énergétique et environnementale, notamment pas une gestion des eaux pluviales gérée par une limitation de l'imperméabilisation, une orientation du bâti permettant le bioclimatisme, le maintien d'une végétation.


Les cheminements piétons sont déjà définis dans les objectifs de l'OAP : « Des cheminements doux devront être prévus sur la rue Aristide Briand en direction du centre-bourg. En plus des cheminements doux intégrés à la voie principale, il devra être prévu des sentiers piétons afin d'encourager au maximum les trajets à pied. »

Le projet n'engendrera pas de ZNT importante puisque la future zone d'habitation est déjà encadrée par des voiries d'une largeur minimale de 4 mètres et que les parcelles voisines sont des prairies non traitées.

L'opération de renouvellement urbain du Coteau a déjà été tentée par la commune en partenariat avec la DDT et Val Touraine Habitat, sans qu'un consensus n'ait été trouvé à l'heure actuelle.

Les erreurs de référence au numéro de la procédure seront corrigées dans la notice de présentation.



Avis du Conseil Départemental	
<p>Je vous informe que le Conseil départemental émet un avis favorable à ces 2 projets de modification du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, avec les observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une manière générale, je vous invite à vous rapprocher systématiquement du STA-NE quand les aménagements envisagés sont à proximité et/ou sont liés notamment à des routes départementales, et ceci même au stade de l'élaboration des procédures d'urbanisme surtout si celles-ci permettent l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs. - j'attire plus particulièrement votre attention sur les enjeux de sécurité à prendre en compte sur 2 axes départementaux et qui sont indissociables du développement de l'urbanisation à leurs abords : <ul style="list-style-type: none"> o sur la partie sud de la RD910 (classée route à grande circulation) à l'intersection avec la rue La Carte, au niveau du secteur de « Le Boulay » (zone d'habitat en cours d'aménagement dans la continuité de la zone d'activités faisant l'objet d'une OAP). o sur la RD28, à l'intersection avec la rue de Villeneuve et RD405, sur laquelle les flux du nouveau secteur urbanisable « La Tourtellerie » viendront s'ajouter aux flux de véhicules existants. 	<p>La collectivité prend note de ces remarques qui n'appellent pas de correction des dossiers présentés. Pas d'obligation du CD37 à l'origine du PLU et du carrefour à créer en fonction de cette zone et celle de la CARTE 2. Les conditions n'ont pas changé.</p>
Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
<p>Monsieur le Président,</p> <p>Conformément aux articles L 132-7, L 132-9 et L 153-40 du Code de l'Urbanisme, nous accusons réception du dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monnaie et nous vous informons que ce projet n'appelle aucune remarque de notre part.</p> <p>Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.</p> <p style="text-align: center;">Le Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat Centre-Val de Loire,</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Gérard BOBIER</p>	<p>La Chambre des Métiers et de l'artisanat n'appelle pas de correction des dossiers présentés.</p>
Avis de la SNCF	
<p>Plans de zonage et règlements des PLU et PLUi</p> <p>Les plans de zonage :</p> <p>Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT n° 90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, il est demandé bien vouloir maintenir les emprises ferroviaires dans un zonage banalisé. Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.</p> <p>Les règlements :</p> <p>L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention « sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ».</p> <p>Les servitudes d'utilité publique :</p> <p>La commune de Monnaie est traversée par la ligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 550 000 de Brétigny à La Membrolle-sur-Choisille 	<p>Il s'agit d'un avis très général dont l'objet sort des objets de la procédure de modification n°1 et 2 du PLU.</p> <p>En revanche ces éléments pourront être pris en compte dans le PLUi en cours d'élaboration.</p> <p>Pour que la servitude soit intégrée au PLUi, la SNCF doit fournir les pièces réglementaires ainsi que la cartographie de la servitude à la CC Touraine Est Vallées.</p>



Le tableau de synthèse :

Les coordonnées du service gestionnaire de la servitude T1, indiquées ci-dessous, doivent être reprises dans un tableau de synthèse situé en préface de la liste des fiches relatives aux différentes servitudes :

**SNCF IMMOBILIER
DIT Centre Ouest
9 rue Nina Simone (Bât B)
BP 34112
44041 NANTES Cedex 01**

La fiche T1 :

Les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer ont été modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021-1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.


Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation ou de plantations.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022 et vous trouverez, ci-joint à ce courrier la notice à intégrer aux documents annexes du PLU traitant des Servitudes d'Utilité Publique.

Le plan de servitudes :

Les terrains du chemin de fer devront apparaître sur le plan de servitudes sous une trame spécifique conforme à l'article A126-1 du Code de l'Urbanisme, en précisant qu'il s'agit d'une zone d'emprise ferroviaire.

T1  Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer.



Avis issus de l'enquête publique – Modification n°1 du PLU : secteur Maison Rouge

Remarques du commissaire enquêteur

Les observations portent principalement sur :

- *La crainte des riverains de l'augmentation du trafic automobile et de l'inadaptation actuelle des routes d'accès au futur lotissement,*
 - *La crainte des riverains de la perte de la végétation actuelle avec la construction de maisons*
 - *La crainte que le terrain en pente soit soumis à des glissements de terrain.*
- Mr O.Palin Directeur opérationnel de la société Villadim aménageur de « Maison Rouge » est venu le dernier jour de l'enquête pour expliciter oralement plus précisément la réalisation du lotissement. Il m'a transmis un document écrit par courriel précisant l'aménagement du secteur.
Par ailleurs les courriels 10 et 11 ne semblent pas correspondre à l'enquête publique.*

Réponses apportées sur la pertinence du projet :

Le projet de Maison Rouge fait partie du projet de territoire pour répondre aux besoins en logements prévus par le PLU. Ce besoin est démontré dans la notice de présentation de la modification du PLU.

Le PLU en cours d'élaboration à l'échelle de la CC Touraine Est Vallées va permettre la mise à jour des documents d'urbanisme par rapport aux dernières lois. Les deux zones 2AU ont par ailleurs été réduites par rapport au projet initial.

La zone 2AU de « Maison Rouge » a été stratégiquement retenue au sein du PLU approuvé en 2018 car elle se situe à environ 15 minutes à pied de la place Jean-Baptiste Moreau, centralité commerciale du bourg en cours de renforcement via les aménagements prévus par la commune.

Réponses apportées sur le trafic :

Le plan de circulation du quartier comprenant la rue de la Maison rouge, La rue de la Saunerie, le chemin du Haut Bel-Air sera intégralement revu pour permettre principalement une circulation en sens-unique et la sécurisation du carrefour rue de la Maison Rouge/rue Aristide Briand. Le projet va également permettre d'améliorer la circulation des quartiers existants au Nord du projet.

Ce plan en sens unique nécessite obligatoirement un raccordement routier sur le Chemin du Haut Bel-air pour gérer la circulation, puisque la rue de Maison Rouge ne dispose pas d'une largeur suffisante pour une circulation en double sens sur toute sa longueur.

Le nombre de logements a également été fortement réduit par rapport aux prévisions initiales, ce qui devrait permettre de limiter le trafic. En réponse à l'avis de la DDT, un phasage de l'urbanisation en deux parties sera prévu dans l'OAP.

Réponses apportées sur la perte de végétalisation :

Il est à noter que les orientations d'aménagement et de programmation du PLU prévoient le maintien des éléments végétaux autant que possible au sein du projet d'aménagement. La zone à urbaniser a également été considérablement réduite par rapport au PLU initial, afin de préserver les continuités écologiques.

Réponses apportées pour les observations C-obs-10 et 11 :

- Les parcelles ZB 20 et 21 se situent en zone agricole. Le code de l'urbanisme ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles par une procédure de modification du PLU.
- Les observations concernant le projet de la rue de Fontenay sortent du cadre des modifications n°1 et 2 du PLU.

Réponses apportées à VILLADIM :

- Suppression/remplacement du bosquet Ouest : la collectivité est favorable à une destruction partielle ou totale du bosquet, nécessaire pour l'aménagement de la voirie, mais en cas de destruction, une haie qualitative devra être plantée en limite du projet. L'OAP sera corrigée pour y identifier une « trame végétale à préserver ou à créer ».



- Suppression de l'obligation de recul de 6 m pour les garages : La commune souhaite que les garages soient en recul afin de prévoir un espace de stationnement supplémentaire au garage. Le recul des garages par rapport à la voirie sera cependant réduit à 4,5 mètres dans le règlement.
- Réduction de l'obligation de créer 1 place de stationnement public pour 2 logements créés : ces emplacements sont des places visiteurs. La collectivité est favorable à réduire la règle à 1 place pour 3 logements.

II-Observations du commissaire enquêteur

Par ailleurs le commissaire enquêteur souhaite obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1 : Quelle est la structure géologique du terrain (présence d'argile, terrain en pente) ?

Réponses apportées : La commune de Monnaie, est concernée par un risque argileux moyen à fort, et fort sur ce secteur (Cf p.82 de la notice de présentation du PLU). Des dispositions réglementaires s'appliquent au projet d'aménagement pour assurer les bonnes fondations.

Observation n°2 : Quelle est la répartition des logements collectifs et individuels sur les 36 logements prévus ?

Réponses apportées : Comme indiqué dans l'OAP, la part de logements sociaux est de 10%, soit 4 logements.

Observation n°3 : Quelles sont les parcelles cadastrées concernées par la zone 1UA ?

Réponses apportées : Les parcelles concernées par la zone 1AU nouvelle sont les D 665, 664, 2663 et 2664.

Observation n°4 : Est-ce que la station d'épuration est en capacité de recevoir les effluents des nouveaux habitants ?

Réponses apportées : La notice p.72 précise que la station d'épuration est d'une capacité de 5 600 EH. En 2021, la charge maximale en entrée est de 3 293 EH, soit 58 % de la capacité de la station d'épuration. Cette dernière devrait donc pouvoir accueillir la population prévue au sein du secteur « Maison Rouge ».

Observation n°5 : Les aménagements de voirie sont-ils prévus par l'aménageur ?

L'aménagement des voiries est prévu par l'aménageur et potentiellement dans le cadre d'un Projet Urbain Partenarial avec la commune (PUP) sur la partie Sud de la rue de la Maison Rouge.

Observation n° 6 : Quels sont les aménagements prévus pour le traitement des eaux pluviales ?

Réponses apportées : Cette réponse a été donnée par VILLADIM dans l'observation n°16.

« La gestion du ruissellement des eaux de pluie nécessitera une attention toute particulière. Nous souhaitons insister sur le fait à l'infiltration et au traitement adéquat des eaux de pluie notamment par la mise en place de noues longitudinales à la voirie. Même si le stationnement reste un point stratégique, il nous semble qu'1 place pour 2 logements sera trop contraignante (art 12.1.1).

Remarques générales du commissaire enquêteur.

Lors de la permanence du 08 janvier 2024, Mr Jean-Paul DAL PONT 5ème adjoint chargé de l'urbanisme, de la voirie et des espaces verts était présent et a pu répondre à certaines questions émises, en complément de celles du commissaire enquêteur, par les administrés qui s'étaient déplacés (10 personnes).

Lors des permanences du 08 janvier et du 20 janvier Mme Géraldine Chaudin du service urbanisme de la ville de Monnaie a pu également répondre à des questions d'urbanisme (10 personnes).

Lors de ma permanence du 7 février 2024 Mr Alexandre Joly Directeur Général des services a pu répondre également aux questions émises par le public (5 personnes).

Les observations portent principalement sur :

- La crainte des riverains de l'augmentation du trafic automobile et de l'inadaptation actuelle des routes d'accès au futur lotissement,
- La crainte des riverains de la perte de la végétation actuelle avec la construction de maisons (Bétonnisation).

Réponses apportées sur la pertinence du projet :

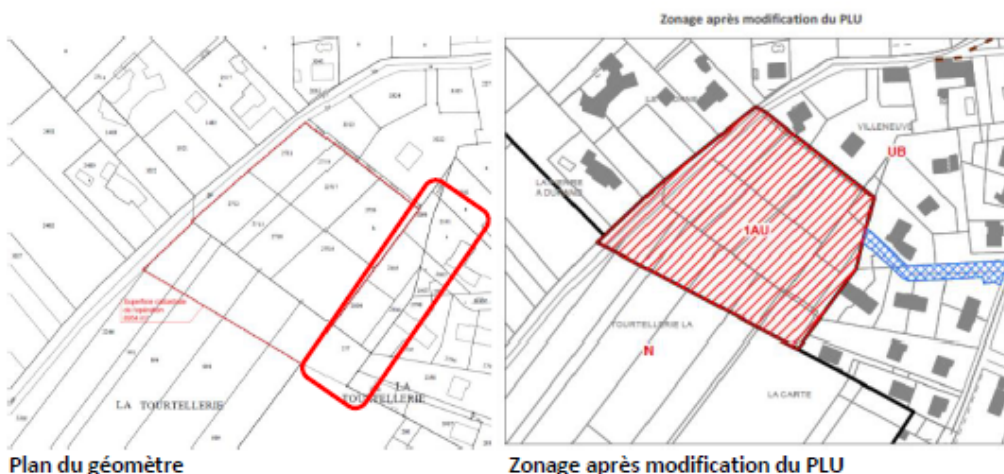
Le projet de La Tourtellerie fait partie du projet de territoire pour répondre aux besoins en logements prévus par le PLU. Ce besoin est démontré dans la notice de présentation de la modification du PLU.

Le PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la CC Touraine Est Vallées va permettre la mise à jour des documents d'urbanisme par rapport aux dernières lois. Les deux zones 2AU ont par ailleurs été réduites par rapport au projet initial.

La zone 2AU de « La Tourtellerie » se situe à environ 15 minutes à pied du supermarché et de la mairie et 20 min de la place Jean-Baptiste Moreau, où se trouvent les commerces.

Réponses apportées sur le périmètre de l'OAP et de la zone 2AU :

Le zonage est calé sur la base du plan fourni par le géomètre en septembre 2023 ci-après. En revanche, au vu de la configuration des terrains, il serait illogique de classer les parcelles YB 257, 284, 2805 et 2099 (entourées ci-dessous) en zone agricole ou naturelle, car ce sont des jardins qui se trouveront étroitement enclavés entre deux lotissements. C'est pourquoi l'OAP sera revue afin d'afficher plus clairement ces parcelles difficiles à aménager en espace tampon entre les deux lotissements. L'accès par la rue Richelieu n'est pas prévu à court à court terme, puisque les propriétaires ne souhaitent pas vendre l'accès à la commune. Cette disposition sera supprimée de l'OAP.



Plan du géomètre

Zonage après modification du PLU



Réponses apportées sur le trafic :

L'OAP d'origine sur le secteur de « La Tourtellerie » prévoyait 24 logements. Après modification, ce nombre réduit à 18 logements. Le fait de ne pas pouvoir raccorder le futur quartier à l'impasse de l'allée Richelieu va reporter le trafic sur la rue de la Tourtellerie, qui sera concernée par des travaux de renforcement pour permettre une bonne circulation.

Un projet d'aménagement futur d'un giratoire à l'entrée sud du bourg (sur la RD910) est envisagé afin de sécuriser l'entrée de la zone agglomérée, desservir l'extension des zones d'activités actuelles ainsi que de la caserne de pompiers et enfin participer à terme à la mise en réseau des quartiers résidentiels de Villeneuve et de La Tourtellerie.

Réponses apportées sur la perte de végétalisation :

Il est à noter que les orientations d'aménagement et de programmation du PLU prévoient le maintien des éléments végétaux autant que possible au sein du projet d'aménagement. La zone à urbaniser a également été réduite par rapport au PLU initial, afin de préserver les continuités écologiques.

Réponses apportées sur les équipements de la commune :

La commune dispose des équipements suffisants et une réflexion est cours sur les besoins de l'école. Il existe par ailleurs des possibilités d'extension du bâtiment si-besoin à long terme.

La station d'épuration est d'une capacité de 5 600 EH. En 2021, la charge maximale en entrée est de 3 293 EH, soit 58 % de la capacité de la station d'épuration. Cette dernière devrait donc pouvoir accueillir la population prévue au sein du secteur « Maison Rouge ».

Réponses apportées pour les observations C-obs-10 et 11 :

- Les parcelles ZB20 et 21 se situent en zone agricole. Le code de l'urbanisme ne permet pas l'ouverture à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles par une procédure de modification du PLU.
- Les observations concernant le projet de la rue de Fontenay sortent du cadre des modifications n°1 et 2 du PLU.

Réponses apportées sur l'impact environnemental du projet :

Le projet d'aménagement n'est pas soumis à étude d'impact. L'ensemble des éléments observables au stade de la modification du PLU ont été étudié dans l'étude d'incidence et ont permis de réduire les impacts prévisibles au stade planification.

Par ailleurs le commissaire enquêteur souhaite obtenir quelques précisions ou éléments d'information complémentaires sur les points suivants :

Observation n°1 : Quelle est la structure géologique du terrain (présence d'argile) ?

Réponses apportées : La commune de Monnaie, est concernée par un risque argileux moyen à fort, et fort sur ce secteur (Cf p.73 de la notice de présentation du PLU). Des dispositions réglementaires s'appliquent au projet d'aménagement pour assurer les bonnes fondations.

Observation n°2 : Quelle est la surface réelle de la modification apportée par l'aménageur de la nouvelle zone 1UA (modification du 18 janvier 2024).

Réponses apportées : 8954 m2, selon le plan du géomètre.



Observation n°3 : Quelle est la répartition des logements collectifs et individuels sur les 16 logements prévus (modification du 18 janvier 2024) ?

Réponses apportées : Aucune répartition des typologies de logement collectif ou individuel n'est prévue au sein de l'OAP. Par ailleurs au chapitre sur la mixité sociale de l'OAP, aucun logement social n'est prévu sur le secteur. En effet, l'obligation de création de logements sociaux sur une seule partie d'un secteur de taille limitée impacterait la faisabilité du projet. On notera cependant l'erreur matérielle sur le nombre minimum de 5 logements sociaux à produire, alors que les objectifs de mixité sociale ont été volontairement supprimés suite à modification du PLU (cf. p.55 de la notice de présentation). L'obligation de produire 5 logements sociaux sera supprimée en cohérence avec l'objectif suivi sur le secteur.

Observation n°4 : Quelles sont les parcelles cadastrées concernées par la zone 1UA (tableau avec surfaces) ?

Réponses apportées : La zone 1AU concerne les parcelles D 993, 994, 998, 999, 2268, 2266, 2711, 2712, 2713, 2714, 2717, 2718, 2719, 2720.

Observation n°5 : Est-ce que la station d'épuration est en capacité de recevoir les effluents des nouveaux habitants (16 logements) ?

Réponses apportées : La notice p.67 précise que la station d'épuration est d'une capacité de 5 600 EH. En 2021, la charge maximale en entrée est de 3 293 EH, soit 58 % de la capacité de la station d'épuration. Cette dernière devrait donc pouvoir accueillir la population prévue au sein du secteur « Maison Rouge ».

Observation n°6 : Les aménagements de voirie et d'espaces verts sont-ils prévus par l'aménageur (nombreuses remarques sur l'augmentation du trafic automobile et sur l'étroitesse des voies d'accès, etc.) ?

Réponses apportées : Oui

Observation n°7 : Quelle est la raison de la date d'échéance du 05 avril 2024 pour la zone 1UA ?

Réponses apportées : Cette réponse est apportée dans l'avis de la DDT.



M. Vincent MORETTE
Président de la Communauté de Communes Touraine Est Vallée

Annexe 3-1

Parution NR du Dimanche 17 décembre 2023

Enquêtes publiques

NR 17-12-2023

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°15-2023 en date du 22 novembre 2023, le Président de la Communauté Touraine-Est Vallées a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnaie.

A cet effet, Monsieur Claude ALLIOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Monnaie durant 31 jours consécutifs :

du lundi 08 janvier 2024 à 14h00 au mercredi 07 février 2024 à 12h00 inclus

aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux (les lundis de 14h00 à 18h30, les mardis, mercredis, et jeudis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les vendredis de 14h00 à 17h00).

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la Mairie de Monnaie – Place Charles de Gaulle – 37380 MONNAIE, sur les sites internet www.ville-monnaie.fr et www.touraineestvallees.fr, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Monnaie aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations éventuelles, ses propositions et ses contre-propositions, au plus tard le mercredi 07 février 2024 à 12h00, sur le registre d'enquête publique en mairie de Monnaie, ou les adresser par courrier - à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur - de manière à ce que celles-ci lui parviennent avant la clôture de l'enquête, en Mairie de Monnaie : Place Charles de Gaulle – 37380 MONNAIE, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante :

enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de Monnaie les jours suivants :

- le **lundi 08 janvier 2024, de 14h00 à 17h00,**
- le **samedi 20 janvier 2024, de 09h00 à 12h00,**
- le **mercredi 07 février 2024; de 09h00 à 12h00**

A l'issue de l'enquête publique, lorsque le commissaire enquêteur aura rendu son rapport, le dossier de projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Monnaie sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de Touraine-Est Vallées, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête complet, accompagné du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté Touraine-Est Vallées et à la Mairie de Monnaie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an.

Le saviez-VOUS ?

Comptes annuels


→ **Délai de publication**
Dans les 45 jours qui suivent l'Assemblée générale ordinaire d'approbation des comptes

→ **Mentions obligatoires**

- Comptes annuels approuvés revêtus de l'attestation des commissaires aux comptes (le cas échéant)
- Décision d'affectation des résultats

Un avis mentionnant la publication dans un journal d'annonces légales doit en outre être publié au Bulletin des annonces légales obligatoires (BALO)

Annonces
LÉGALES
&
OFFICIELLES
CLASSEMENT DES ANNONCES LÉGALES



CONSULTATION DES ANNONCES LÉGALES, ENQUÊTES PUBLIQUES...

Plus de 36 000 annonces en ligne.

Consultation et alertes gratuites



www.nr-legales.com

un service du groupe La Nouvelle République

Annexe 3-2

Parution NR du mercredi 20 décembre 2023

NR du 20 décembre 2023

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°15-2023 en date du 22 novembre 2023, le Président de la Communauté Touraine-Est Vallées a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnaie.

A cet effet, Monsieur Claude ALLIOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Monnaie durant 31 jours consécutifs :

du lundi 08 janvier 2024 à 14h00 au mercredi 07 février 2024 à 12h00 inclus
aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux (les lundis de 14h00 à 18h30, les mardis, mercredis, et jeudis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les vendredis de 14h00 à 17h00).

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la Mairie de Monnaie - Place Charles de Gaulle - 37380 MONNAIE, sur les sites internet www.ville-monnaie.fr et www.touraineestvallees.fr, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Monnaie aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux.


Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations éventuelles, ses propositions et ses contre-propositions, au plus tard le mercredi 07 février 2024 à 12h00, sur le registre d'enquête publique en mairie de Monnaie, ou les adresser par courrier - à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur - de manière à ce que celles-ci lui parviennent avant la clôture de l'enquête, en Mairie de Monnaie : Place Charles de Gaulle - 37380 MONNAIE, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de Monnaie les jours suivants :

- le lundi 08 janvier 2024, de 14h00 à 17h00,
- le samedi 20 janvier 2024, de 09h00 à 12h00,
- le mercredi 07 février 2024, de 09h00 à 12h00

A l'issue de l'enquête publique, lorsque le commissaire enquêteur aura rendu son rapport, le dossier de projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Monnaie sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de Touraine-Est Vallées, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête complet, accompagné du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté Touraine-Est Vallées et à la Mairie de Monnaie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an.



**Entreprises,
artisans,
PME, PMI...**

www.pro-marchespublics.fr

Group
L'avis
Objet
phase
Référé
Type
Procé
Techn
Lieu d
Form
Les v
Lot n°

Lot n°

Lot n°

Cond
Justif
didat
Aptitu
Liste
glerme
Marc
Rédu
La ce
Poss
Visite
Critè
appré
pondé
Rens
de la
L'inté
profi
Prés
Rem
Envo
Les
voie
vice
pose
http:


Annexe 3-3


Parution NR du jeudi 11 janvier 2024

ANNONCES LÉGALES

Enquêtes publiques

NR 11 janvier 2024

 **Monnaie**

 **Touraine-Est Vallées**

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°15-2023 en date du 22 novembre 2023, le Président de la Communauté Touraine-Est Vallées a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnaie.

A cet effet, Monsieur Claude ALLIOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Monnaie durant 31 jours consécutifs :

du lundi 8 janvier 2024 à 14h00 au mercredi 7 février 2024 à 12h00 inclus
aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux (les lundis de 14h00 à 18h30, les mardis, mercredis, et jeudis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les vendredis de 14h00 à 17h00).

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la Mairie de Monnaie – Place Charles de Gaulle – 37380 MONNAIE, sur les sites internet www.ville-monnaie.fr et www.touraineestvallees.fr, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Monnaie aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations éventuelles, ses propositions et ses contre-propositions, au plus tard le mercredi 07 février 2024 à 12h00, sur le registre d'enquête publique en mairie de Monnaie, ou les adresser par courrier - à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur - de manière à ce que celles-ci lui parviennent avant la clôture de l'enquête, en Mairie de Monnaie : Place Charles de Gaulle – 37380 MONNAIE, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante : enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de Monnaie les jours suivants :

- le lundi 08 janvier 2024, de 14h00 à 17h00,
- le samedi 20 janvier 2024, de 09h00 à 12h00,
- le mercredi 07 février 2024, de 09h00 à 12h00

A l'issue de l'enquête publique, lorsque le commissaire enquêteur aura rendu son rapport, le dossier de projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Monnaie sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de Touraine-Est Vallées, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête complet, accompagné du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté Touraine-Est Vallées et à la Mairie de Monnaie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an.

Annexe 3-4

Parution NR du dimanche 14 janvier 2024

NR du 14 janvier 2024

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°15-2023 en date du 22 novembre 2023, le Président de la Communauté Touraine-Est Vallées a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnaie.

A cet effet, Monsieur Claude ALLIOT a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif d'Orléans.

L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Monnaie durant 31 jours consécutifs :

du lundi 8 janvier 2024 à 14h00 au mercredi 7 février 2024 à 12h00 inclus

aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux (les lundis de 14h00 à 18h30, les mardis, mercredis, et jeudis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, les vendredis de 14h00 à 17h00).

Le dossier d'enquête publique sera consultable à la Mairie de Monnaie - Place Charles de Gaulle - 37380 MONNAIE, sur les sites internet www.ville-monnaie.fr et www.touraineestvallees.fr, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public à la Mairie de Monnaie aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations éventuelles, ses propositions et ses contre-propositions, au plus tard le mercredi 07 février 2024 à 12h00, sur le registre d'enquête publique en mairie de Monnaie, ou les adresser par courrier - à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur - de manière à ce que celles-ci lui parviennent avant la clôture de l'enquête, en Mairie de Monnaie : Place Charles de Gaulle - 37380 MONNAIE, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante :

enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr

Le commissaire-enquêteur recevra le public à la Mairie de Monnaie les jours suivants :

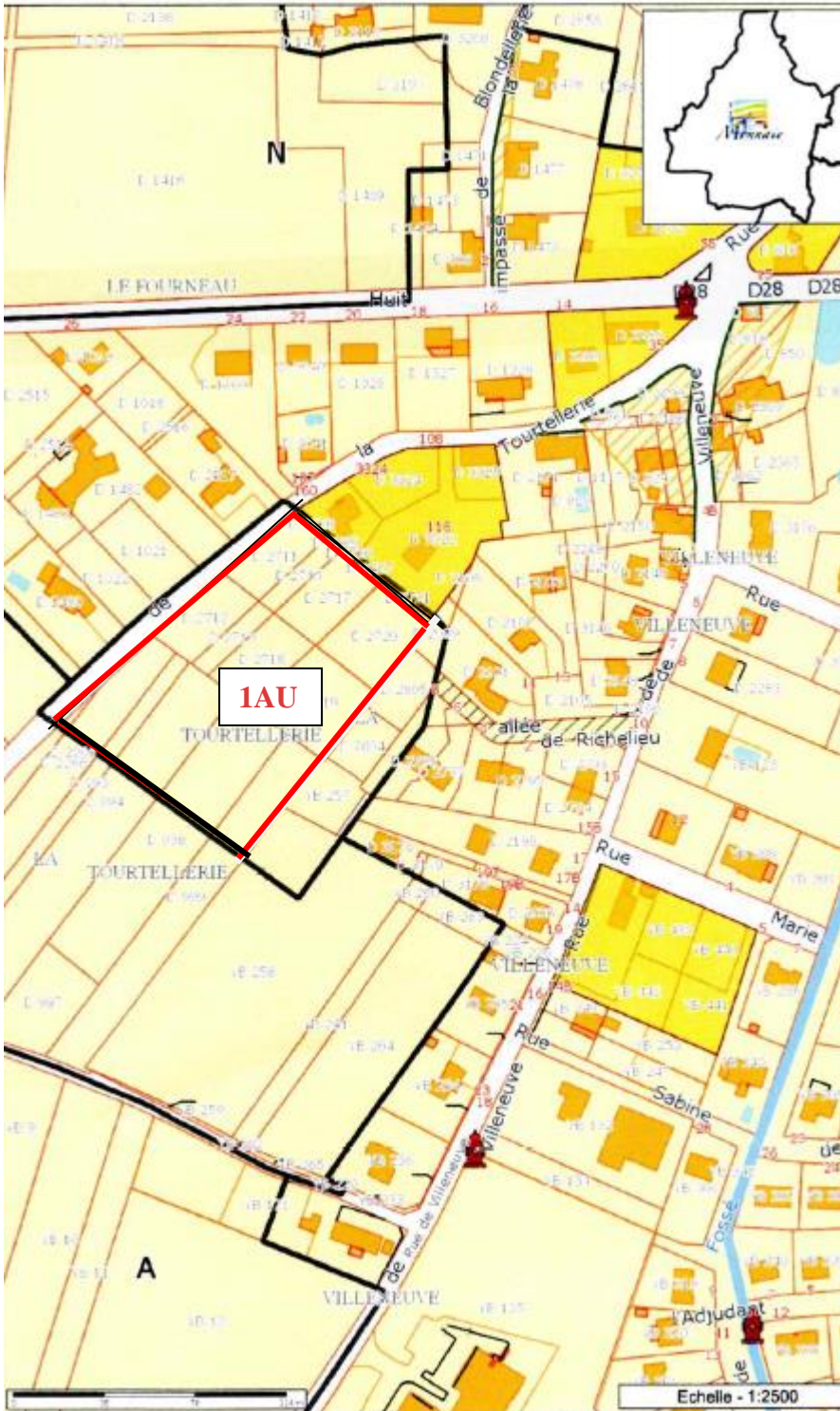
- le lundi 08 janvier 2024, de 14h00 à 17h00,
- le samedi 20 janvier 2024, de 09h00 à 12h00,
- le mercredi 07 février 2024, de 09h00 à 12h00

A l'issue de l'enquête publique, lorsque le commissaire enquêteur aura rendu son rapport, le dossier de projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Monnaie sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire de Touraine-Est Vallées, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et du rapport de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier d'enquête complet, accompagné du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public au siège de la Communauté Touraine-Est Vallées et à la Mairie de Monnaie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une durée d'un an.

Annexe 4- Plan cadastral-1AU « Tourtellerie modifié »

Parcelles concernées par le nouveau découpage 1AU d'AXEO du 18 janvier 2024.
La zone 1UA concerne les parcelles D 993, D 994, D 998, D 999, D 2268, D 2266, D 2711, D 2712, D 2713, D 2714, D 2717, D 2718, D 2719, D 2720.



Annexe 5- Plan d'affichage

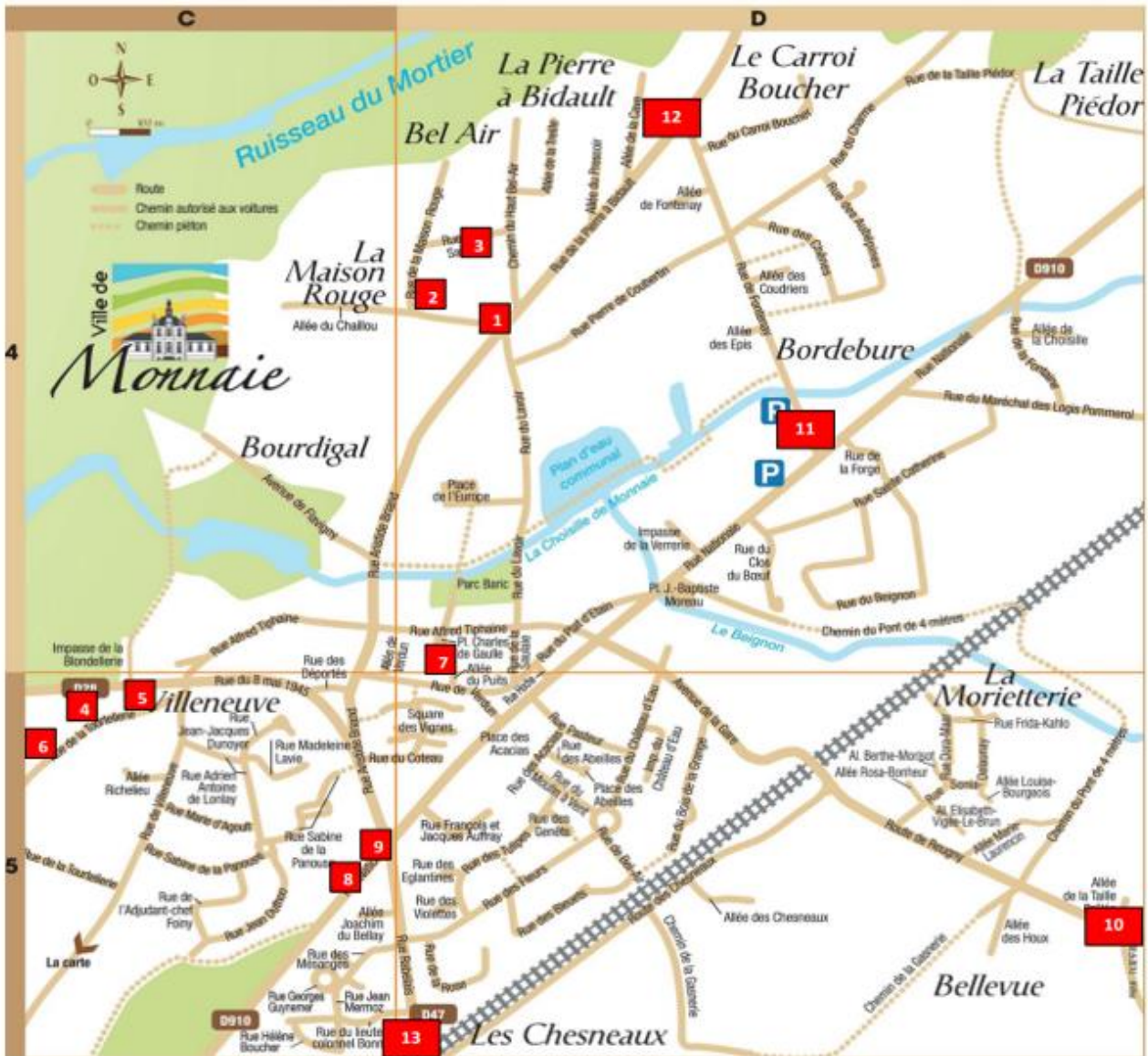


Photo 4 : rue de la Tourtellerie

Photo 5 : rue de la Tourtellerie

Photo 6 : rue de la Tourtellerie



Photo 7 : Mairie



Photo 8 : entrée sud Monnaie



Photo 9 : feux carrefour Croix Poëlon



Photo 10 : entrée est RD5



Photo 11 : rue de Fontenay parking des écoles



Photo 12 : Pierre à Bidault sortie vers St-Laurent



Photo 13 : entrée sud-ouest, RD 47 Vouvray



Fait à MONNAIE, le 22 décembre 2023
Le maire,

Jacques LEMAIRE

Annexe 6

I-Observations Registre

Annexe 6-0

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le 07-01-2024 à 14^h heures 00

Observations de M^{lle} Aucune consultation (- Remarque de M JAMOND plane voir document joint)

09-01-2024
Aucune consultation

10-01-2024
Aucune consultation

11-01-2024
Aucune consultation

12-01-2024
Consultation sans remarque

15-01-2024
Aucune Consultation

16-01-2024
Aucune Consultation

1) Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-les directement au commissaire enquêteur

Annexe 6-1

R-obs-1



Les informations contenues sur les cartes ne sont pas contractuelles, elles ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de la collectivité.

→ Contre accès par l'impassée Allée Richelieu.

→ " de gauche la parcelle D2099 (245me).

Annexe 6-1 bis

R-obs-1-bis

Carte d'identité de la parcelle 153 D 2099 - MONNAIE

Année MAJ	2023	Commune	MONNAIE	N° de compte	J00030
Dép.	37	Section	D	Surface	245,00 m²
Dir.	0	Parcelle	2099	Adresse	LA TOURTELLERIE
				Rivoli	B175

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Madame JAMENOT BRIGITTE	11/06/1963	MBG4PP	9 RUE DE VILLENEUVE 37380 MONNAIE
[P]	Monsieur JAMENOT CLAUDE	06/12/1956	MRCW2X	9 RUE DE VILLENEUVE 37380 MONNAIE

[P] - Propriétaire

Locaux

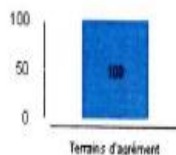
Adresse N° Invariant + Clé	Démembrement Nature du local Occupation	Lots	Sf Pièces	Cat.	Bât	Esc	Niv	N° porte
Monsieur JAMENOT CLAUDE 5907 VILLENEUVE 153017L 399 G	Indivision simple Maison Propriétaire		121,00 m²	5	A	01	00	01001
Monsieur JAMENOT CLAUDE 5907 VILLENEUVE 153050K 462 K	Indivision simple Dépendance de maison Propriétaire			5	A	01	00	01002
Monsieur JAMENOT CLAUDE 5907 VILLENEUVE 153050L 463 F	Indivision simple Dépendance de maison Propriétaire			5	A	01	00	01003

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Antériorité

Terrains d'agrément (245 - 100%)



Contrainte

111 (-28%) DPU
177 (-72%) DPU

Date acte 01/01/1988

Primitive 1540

Servitude d'utilité publique

33 (-13%) AC1 : Périmètre de protection d'un M-H Manoir de Bourdiges
245 (100%) T7 : Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement (Aérodrome de Tours)

Zone

177 (-72%) 2AU
58 (-28%) UB

Annexe 6-2

Remarques du 18/01/2024

R-obs-2

Remarques de la part d'EXEO PROMOTION concernant la zone à aménager de la TOURTELLERIE

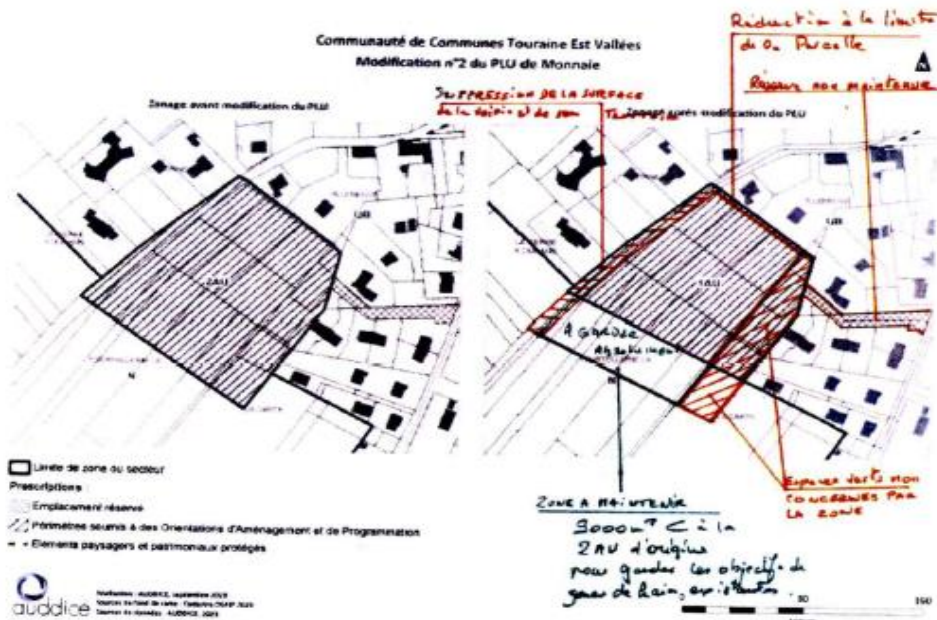
1. **Le périmètre indiqué dans l'enquête publique ne correspond pas au périmètre d'étude pour la réalisation d'une future opération de lotissement (cf. capacitaire ci-dessous). Le projet prévu par EXEO concerne une emprise d'environ 9000 m² et intègre les premiers résultats de l'étude Biotop. Si la zone 1AU est réduite, il sera difficile de répondre favorablement aux éléments demandés tels que la conservation des haies existantes.**

Sont donc à exclure du périmètre de la future zone 1 AU (comme indiqué sur le plan joint) :

- la rue de la Tourtellerie qui appartient à la commune ;
- les parcelles D 3328, D 3329, D 3327, D 2721 qui sont les jardins des maisons situées sur les parcelles D 3323 et D 3322 ;
- les parcelles D 2099, D 2805, D 2804, D 2800 et D 257 constituées de remblais et représentant l'espace vert du lotissement réalisé allée de Richelieu ;
- de même que l'emplacement réservé situé sur les parcelles D2803 et D2799.

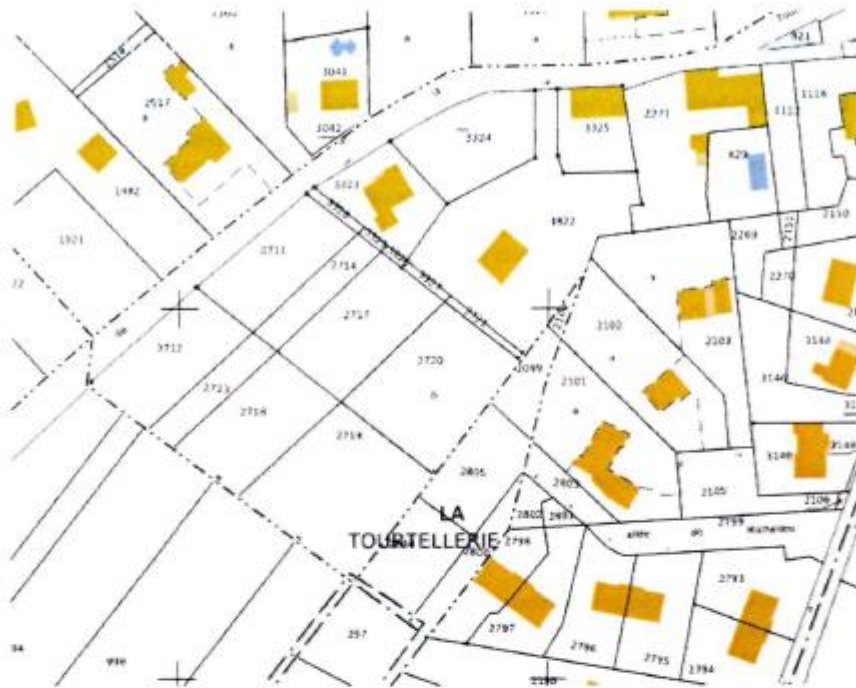
Ainsi, ces surfaces peuvent être compensées au Sud de la zone de façon à maintenir l'emprise nécessaire à un aménagement cohérent et qualitatif.

2. Compte-tenu du nombre de logements sociaux existants ou à venir sur d'autres projets sur la commune, **il n'en est pas attendu sur cette zone à aménager**. En effet, le quota nécessaire est atteint sur Monnaie.



Annexe 6-2 bis

R-obs-2-bis



MONNAIE ZONE 2 AU
Coteur à 300m



16 pavillons - pas de logements sociaux

Annexe 6-3 et 4

R-obs-3

20.01.2024.

Permanence

Pour les biens existants autour du futur projet de lotissement comprenant 16 pavillons, nous souhaiterions qu'il n'y ai pas de limite de propriété et conserver la haie existante mentionnée sur le dossier.

Concernant la voirie, la rue de la Tourelle sera-t-elle en sens unique par des raisons de sécurité. Egalement un éclairage public est-il prévu dans le prolongement de ce lotissement car pas d'éclairage aujourd'hui.
A l'issue des travaux, la voirie sera-t-elle repinte?

Nathalie MAITREPIERRE et Justin PORINEAU




R-obs-4

~~22.01.24~~

25.01.24

Je confirme de maintenir la zone à 0000m² à la SAU d'origine

MME PETEREAU &



Annexe 6-5

	23-01-2024	Pas de remarque
	24-01-2024	Pas de consultation
	25-01-2024	Pas de consultation.
	26-01-2024	Pas de consultation
	29-01-2024	Aucune consultation
	30-01-2024	Aucune consultation
	31-01-2024	Aucune consultation
	01-02-2024	Aucune consultation
	2-02-2024	B. PERRIER et terme du chantier 37388 JONNATIE - Aucune observation -
	05-02-2024	Aucune consultation.
R-obs-5	06-02-2024	M. PHILIPPE adjoint à l'urbanisme Après rencontre des propriétaires et de 2 promoteurs, le projet présenté par Exec prend en compte les objections et les attentes de la majorité des présents et du service de l'urbanisme de la Mairie. La recherche de présence de zone humide dans l'emprise mandatée par la CCTEV est vaine. La CRAE a donné un avis positif à l'aménagement - Les espaces verts existants à l'Est sont exclus de l'aménagement. La haie au nord est conservée. La commune n'a pas l'obligation de se doter de nouveaux logements sociaux (en avance largement sur ses objectifs dans la CCTEV), donc nous demandons de déroger à la part de logements sociaux à réserver pour répondre aux besoins d'accèsion des familles. Nous insistons pour que le périmètre du projet d'aménagement envisagé soit respecté car même d 1 hectare et conforme aux conditions d'urbanisation souhaitées.

Annexe 6-6

R-obs-6

7/2/24

Pour les biens situés en limite du projet, nous ne souhaitons pas qu'il y ait de limite de propriété et conserver la haie existante.

Pour la voisine, quel sera le sens de circulation? trottoirs et éclairages tout, les pannes.

Pourriez-vous nous confirmer que la haie existante sera conservée afin de préserver l'intimité de chacun?

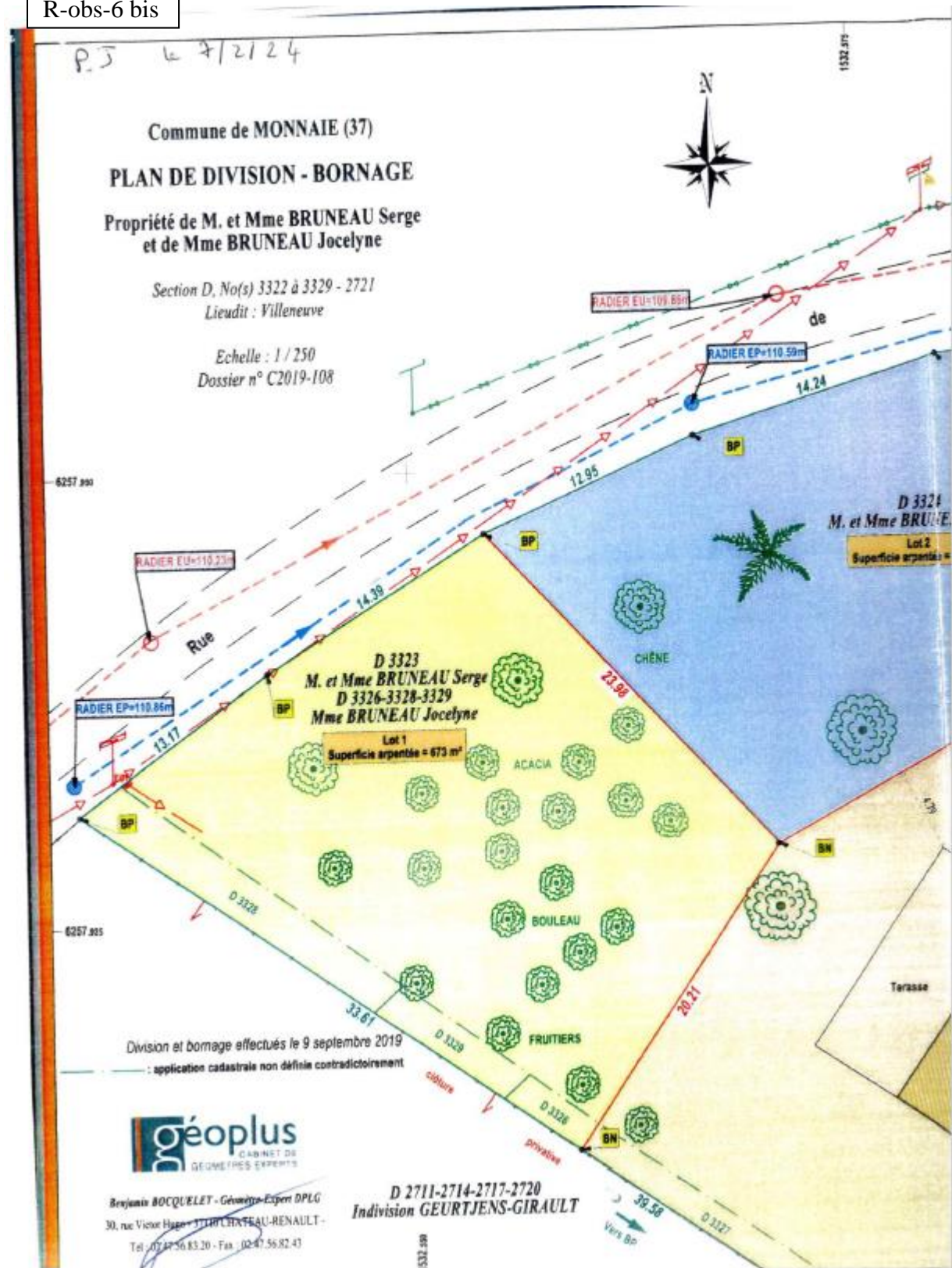
Jr. BRUNEAU et Jme

7-2-24 Permanence terminée à 12h

Commissaire enquêteur
Clotilde ALLIOT

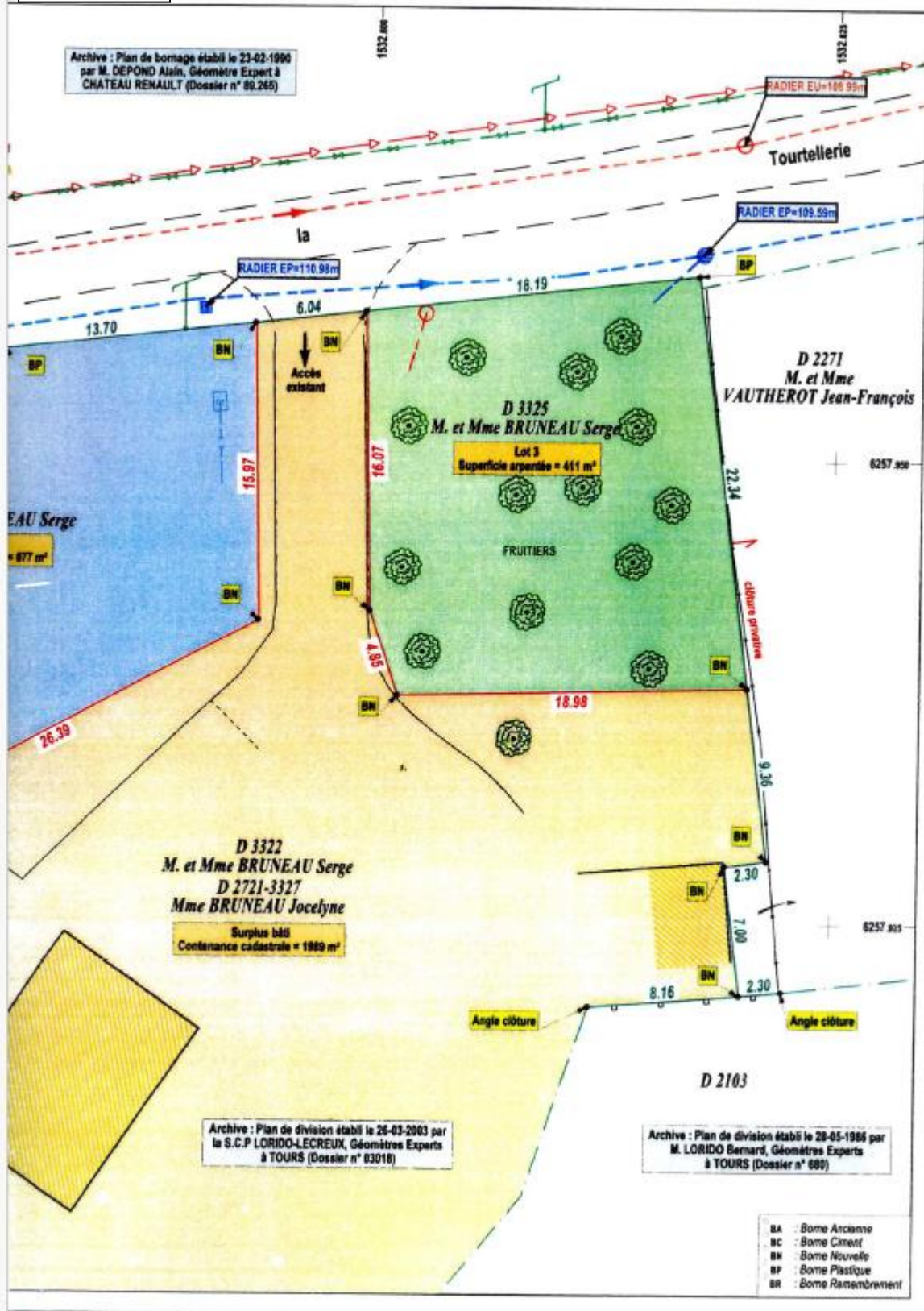
Annexe 6-6-bis

R-obs-6 bis



Annexe 6-6-ter

R-obs-6-ter



Annexe 6-7

R-obs- 7

Commentaires et questions Modifications PLU Monnaie janvier 2024

Déposés par Jean-Marc SCHNEL, 22 rue de la Gare 37380 monnaie

Jean-marc.schnel@laposte.net

Auprès du commissaire enquêteur

01/02/2024

1_ Le PLU de Monnaie a été approuvé en 2018. Il ne peut donc pas ni tenir compte de la loi SRU de 2020, ni tenir compte de la loi Climat et résilience de 2023. A ce titre la simple modification de ce PLU afin d'ouvrir des terrains à la construction, sous prétexte qu'ils étaient prévus dans un document, avant ces textes qui ont pour objectif de protéger, ne pourrait assurer les Modéniens d'une égalité de traitement au regard de ces mesures légales de protection.

2_ Dans ses délibérations DEL 1002023 et DEL1012023, le conseil communautaire de Touraine Est Vallées exprime son souhait de voir ouvrir les secteurs dits de « La Maison Rouge » et de « la Tourtellerie » en indiquant la nécessité de produire 58 logements supplémentaires sur la période entre 2023 et 2025, période précédant la mise en œuvre du prochain PLUI.

Or, deux autres secteurs auraient déjà été évoqués pour des projets privés du type de celui qui vient de s'achever sur la rue National à proximité de la boulangerie « le pain perdu » Le premier concernerait les bâtiments de l'entreprise « Boisseau » et le deuxième viendrait remplacer les garages de l'autre côté de la D910 sur le carrefour dit de «La croix poëlon ».

Si cela se confirme, ces deux projets privés apporteraient très largement le nombre de logements déterminés nécessaires à l'évolution urbaine maîtrisée de Monnaie.

L'ajout des deux projets « La Maison Rouge » et « la Tourtellerie » ne va-t-il pas venir impacter fortement les infrastructures de la commune et notamment la capacité d'accueil de nos écoles?

3_ Le projet de « La Maison Rouge » pose la question des voies de circulation. En effet, rejoindre l'axe principal de la D910 afin de rejoindre la métropole (zone d'attraction majeure d'emploi, de commerce, de santé, de culture, de loisir . . .), se ferait uniquement par la traversée de la partie centre historique de Monnaie avec un carrefour très largement sur-utilisé qui a déjà donné lieu à de vives réactions des foyers de ce secteur et à une modification de circulation.

Ce renforcement de circulation ne créerait-il pas une zone particulièrement dangereuse, notamment pour les piétons et les cyclistes ?

De plus le secteur de la Maison Rouge est particulièrement excentré par rapport à la Gare, sans voie douce existante permettant de favoriser les transports en commun.

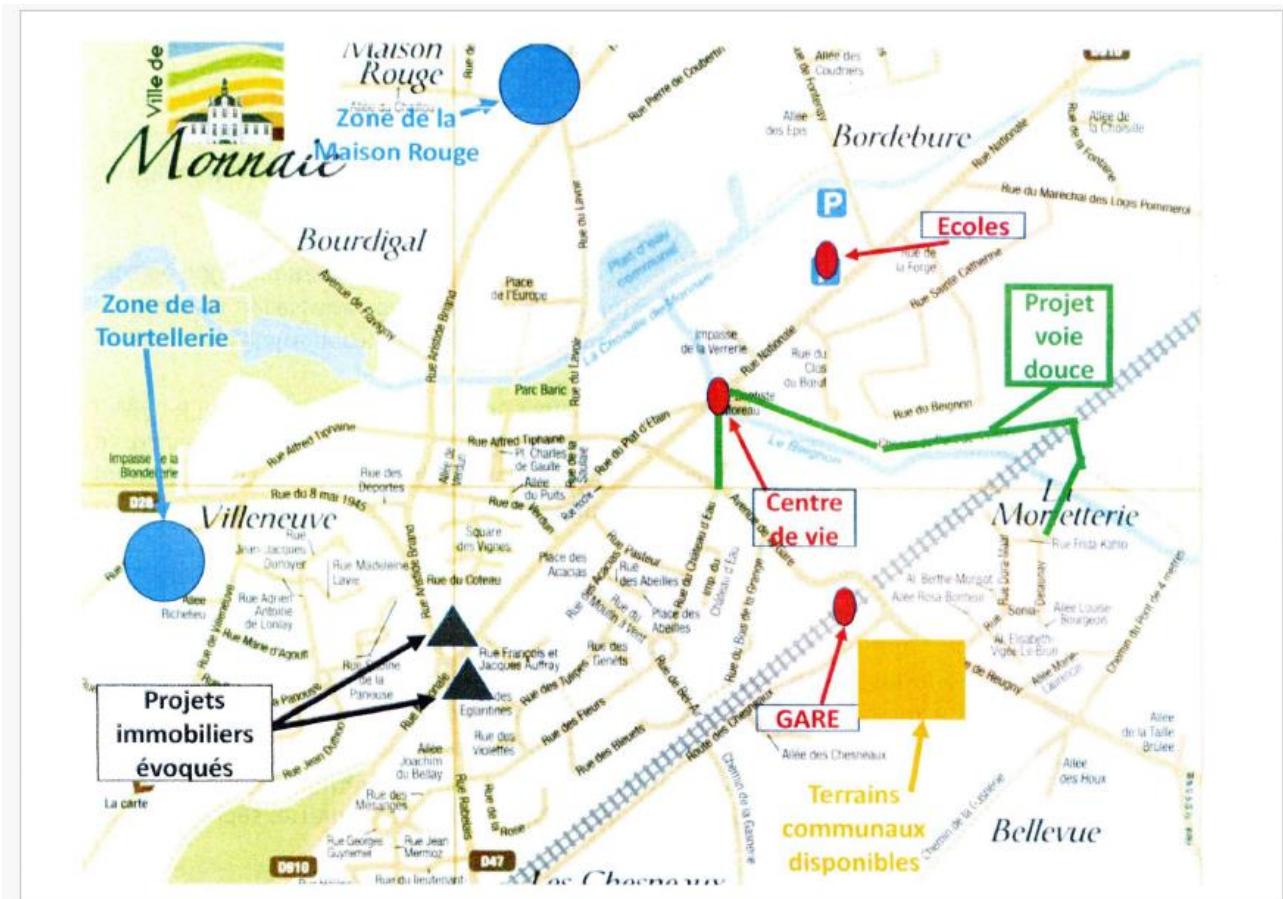
4_ Le projet de la Tourtellerie est lui encore plus excentré, encore plus loin du centre de vie de la commune avec ces petits commerces de proximité, le bar-tabac, la pharmacie, encore plus loin des écoles et encore plus loin de la Gare !!!

5_ Il existe des terrains communaux disponibles à proximité de la Gare qui viendraient compléter en cohérence l'évolution urbaine de Monnaie entreprise précédemment avec la zone de la Morietterie et ses 120 logements en cours de finition. Cette zone est en grande proximité de la Gare, avec un projet de voie douce programmé facilitant l'accès aux écoles et au centre de vie. Pourquoi ne pas valoriser la dépense publique qui est représentée par ce projet de voie douce et celui de la sécurisation de la traversée de la voie ferrée ? A ces projets annoncés, il est possible d'ajouter le projet de modification d'accès à la place Jean-Baptiste Moreau via l'avenue de la Gare au niveau de La Poste.

De plus la priorisation de terrain communaux dans le cadre de cette évolution urbaine permettrait d'apporter un supplément budgétaire par la vente de ces terrains ce qui paraît particulièrement appréciable pour la commune et les Modéniens qui viennent de voir leur niveau d'imposition sur le foncier bâti augmenter de 25%.

Ce gain budgétaire permettrait d'aborder avec un peu plus de sérénité les investissements absolument nécessaires dans un cadre d'évolution démographique qui portera Monnaie à plus de 5000 habitants.

6_ Afin d'illustrer ces commentaires et questions, veuillez trouver ci-dessous un positionnement des principaux sites évoqués sur un plan de la commune.



Annexe 6-8 II-Courriels

C-obs-1

CANARD Alexandre
MARTINS-CANARD Sarah
187 rue de la Tourtellerie
37380 Monnaie
Tél : 0676350199
Mail : alexcana@live.fr

Mairie de Monnaie
Place Charles de Gaulle
37380 Monnaie

A l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur

A Monnaie, le mardi 23 janvier 2024

Objet : Avis sur enquête publique 2024 sujet de la modification du PLU de Monnaie
Modif 1
Modif 2

Monsieur le commissaire enquêteur,

Conformément à la consultation lancée par la mairie de Monnaie, je vous informe par la présente mon opposition à la modification du PLU et notamment les modifications des zones 2AU dites de Maison Rouge et La Tourtellerie.

Les deux zones, à savoir 2AU Maison Rouge et 2AU La Tourtellerie, identifiées pour recevoir de nouveaux logements sont actuellement des lieux calmes avec peu ou pas de circulation routière. Dans ces zones, de nombreuses modénies et modénies se baladent quotidiennement en famille et en sécurité.

Mon principal argument d'opposition est qu'avant de penser à l'agrandissement de la population de la commune, il est primordial d'améliorer le niveau d'équipement pour la population actuelle.

Je pense notamment à :

- l'amélioration de la voirie avec la création de vrais trottoirs, de vraies pistes cyclables, d'un plan de circulation plus adéquat
- l'amélioration des équipements pour les enfants et les jeunes, la rénovation de l'école ou son agrandissement (rappelons qu'il y a un Algeco qui sert pour le périscolaire)
- la rénovation du gymnase, la construction d'équipement sportifs autres qu'un terrain de foot synthétique non accessible aux citoyens de la commune

Autres manques importants sur la commune : il n'y a pas de transport en commun ou encore de collège.

- liste non exhaustive, ...

Par ailleurs, la loi résilience climat et l'objectif ZAN prévoient de limiter les extensions de l'espace urbain. De ce fait, il apparaît essentiel de réhabiliter les surfaces déjà constructibles avant d'augmenter la superficie des surfaces constructibles.

Je vous remercie par avance de la prise en compte de mon opposition et vous adresse mes salutations respectueuses.

Cordialement
CANARD Alexandre & MARTINS-CANARD Sarah

Annexe 6-9

C-obs-2

G D E **CA** B

Rechercher...

Cliquez sur une maille

SFR Mail

Mail ▾

Non à la modification du PLU

lundi 22 Janvier, 17:14

KM

De : keven monjal
A : enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr

Nous habitants de Monnaie, rue de la Tourtellerie sommes contre la modification du PLU, en voici les raisons:

- Nous tenons à préserver la tranquillité du quartier (rue propice aux ballades pour tout le monde car peut fréquenter par le voitures)
- La rue n'est pas du tout adaptée pour plus de véhicule car il n'y a pas de trottoirs et elle est étroite.
- Qui dit rue non adaptée dit DANGEROUSITE pour les habitants!
- Plus de maisons équivaut à plus d'enfants et la ville de Monnaie devrait déjà faire face au problème d'infrastructure au niveau de l'école : parking trop petit qui sature, et des classes déjà surchargées.

Cet endroit, le PLU situé rue de la Tourtellerie accueil une biodiversité nécessaire à l'heure ou tout le monde parle d'écologie et de ville verte et pourrait, afin de préserver cette biodiversité, accueillir un verger collectif ou pourquoi pas des jardins potagers.

Pourquoi ne pas se focaliser sur le bien être des habitants de Monnaie déjà présent, et ceux à venir avec les logements sociaux en construction plutôt que d'engorger encore plus cette petite ville.

Pour finir, à l'heure ou on ne fait que de parler de transition écologique ce projet serait écologiquement insensée.

MONJAL Keven

<http://www.avg.com/email-signature?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=webmail>

Sans virus.www.avg.com

<http://www.avg.com/email-signature?utm_medium=email&utm_source=link&utm_campaign=sig-email&utm_content=webmail>

<#DAB4FAD8-2DD7-40BB-A1B8-4E2AA1F9FDF2>

Répondre

Transférer

Imprimer

Annexe 6-10

23/01/2024 10:04 C-obs-3 (1068 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR 🔍 📁 📧 CA ☰

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail ▾

PLU

lundi 22 Janvier, 20:32

De : Steve Privey
A : enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr ;
enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Bonjour,

Je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre.

MR PRIVEY STEVE
193 rue de la tourtellerie 37380 monnaie

Privey steve

De rien. Avec plaisir.

Répondre Répondre à tous Transférer Imprimer

Annexe 6-11

C-obs-4

Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail 

PLU

mercredi 24 Janvier, 10:54

De : Juliette fer

A : enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr ;
enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre.

Juliette FERAL (rue de la tourtellerie)

De rien.

Avec plaisir.

Répondre

Répondre à tous

Transférer

Imprimer

Annexe 6-12

C-obs-5

SFR

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail ▾

Tr: Fwd: Non à la modification du PLU

mardi 23 Janvier, 09:28

De : [jessica.lemaire via enqueteplu.modifmonnaie](#)
 A : enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr

JE

Nous habitants de Monnaie, rue de la Tourtellerie sommes contre la modification du PLU, en voici les raisons:

- Nous tenons à préserver la tranquillité du quartier (rue propice aux ballades pour tout le monde car peut fréquenter par le voitures)
- La rue n'est pas du tout adaptée pour plus de véhicule car il n'y a pas de trottoirs et elle est étroite.
- Qui dit rue non adaptée dit DANGEROUSITE pour les habitants!
- Plus de maisons équivaut à plus d'enfants et la ville de Monnaie devrait déjà faire face au problème d'infrastructure au niveau de l'école : parking trop petit qui sature, et des classes déjà surchargées.

Cet endroit, le PLU situé rue de la Tourtellerie accueil une biodiversité nécessaire à l'heure ou tout le monde parle d'écologie et de ville verte et pourrait, afin de préserver cette biodiversité, accueillir un verger collectif ou pourquoi pas des jardins potagers.

Pourquoi ne pas se focaliser sur le bien être des habitants de Monnaie déjà présent, et ceux à venir avec les logements sociaux en construction plutôt que d'engorger encore plus cette petite ville.

Pour finir, à l'heure ou on ne fait que de parler de transition écologique ce projet serait écologiquement insensée.

LEMAIRE Jessica

Répondre Transférer Imprimer

Annexe 6-13

26/01/2024 11:14 C-obs-6 (1188 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR    CA 

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail 

Opposition

jeudi 25 Janvier, 17:52

De : Anne-Laure JOUBEL
A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre.

De rien. Avec plaisir.

Répondre Transférer Imprimer

Annexe 6-14

04/02/2024 18:05 C-obs-7 (1308 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR 🔍 🛒 📧 CA ☰

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail ▾

Lotissement de La Tourtellerie // URGENT

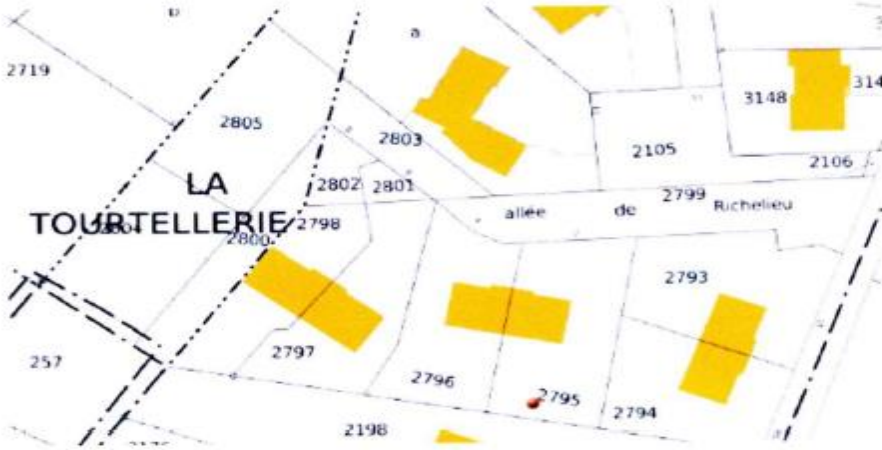
dimanche 4 Février, 14:40

De : Alexis
 A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr ;
enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr

Bonjour,

Après consultation des éléments disponibles sur le site de la Mairie, nous constatons que le Lotissement de la Tourtellerie, projette de passer par l'Allée de Richelieu et les terrains appartenant à notre ASL.

Notre ASL, constituée de 6 propriétaires, prend en charge l'entretien, l'assurance et la gestion de ces parcelles.
 Parcelles concernées, 2799/2803/2804/2805 (voir plan ci-dessous) :



Nous refusons tout passage/entrée/sortie par cette voie, et refusons toute utilisation de ces terrains.

Merci pour la bonne prise en compte de ce mail.

Je reste joignable pour tout renseignement complémentaire.

Bien cordialement.

Alexis Perruchon
 Allée de Richelieu
 37380 Monnaie

https://webmail.sfr.fr/mailbox.html#inbox/SF_INBOX 1/2

Annexe 6-15

04/02/2024 18:14 C-obs-8 (1266 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR 🔍 📁 📧 CA ☰

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail ▾

NON au lotissement La Tourtellerie

samedi 3 Février, 20:04

De : [Alain Beaujouan](#)
A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

AB

Bonjour,
Je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre.
Cordialement,
M. Beaujouan

De rien. Avec plaisir.

Répondre Transférer Imprimer

Annexe 6-16

The screenshot shows an email client interface. At the top left is the 'SFR' logo. In the center, there is a search bar with the text 'C-obs-9' inside a box. To the right of the search bar are icons for search, a square, an envelope, a red 'CA' icon, and an equals sign. Below the search bar is a search input field with the placeholder text 'Rechercher...'. On the right side, there is a dropdown menu labeled 'Mail' with a downward arrow. The main content of the email is as follows:

SFR Mail Mail ▾

NON au lotissement La Tourtellerie

samedi 3 Février, 19:58

De : Mélanie Beaujouan
A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

MB

Bonjour,

Je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre.

Cordialement,
M. Beaujouan

At the bottom of the email content, there are two buttons: 'De rien.' and 'Avec plaisir.' Below these buttons, there are three action buttons: 'Répondre', 'Transférer', and 'Imprimer'.

Annexe 6-17

C-obs-10

01/02/2024 14:56

(1149 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

demande

jeudi 1er Février, 11:02

De : Jean marie RIGOREAU

A : enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr

Monsieur le Commissaire Enqueteur

Nous avons vu que le PLU allait etre modifié.

Nous sommes propriétaires de parcelles au lieu-dit la Fontaine ZB20 et 21, ces parcelles longent le lotissement du Charme et son POURVUES DU TOUT A L'EGOUT sur toute la longueur, l'électricité et l'eau sont au bout du terrain

Nous souhaiterions que ces parcelles soit mises en 2AU sur votre PLU ; Nous ne pouvons plus les cultiver trop proche des habitations avec tout ce que cela entraine .

Nous nous tenons à votre disposition pour de plus amples renseignements.

Dans l'espoir d'avoir une réponse positive , nous vous remercions de votre compréhension.

Mme Marie-France RIGOREAU L008 Avenue du Maréchal Leclerc 17320 Marennes

Hiers Brouage

Mr John RIGOREAU

Mr David RIGOREAU

Mr Harold RIGOREAU

De rien.

Avec plaisir.

Répondre

Transférer

Imprimer

Annexe 6-18

C-obs-11

04/02/2024 18:37 (1268 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail

Modification du plan local d'urbanisme de Monnaie / zone de Fontenay: questions et signalement

dimanche 4 Février, 18:22

LR De : Lise-Maï Lechien Renard
A : enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr ; enqueteplu.modif2monnaie@xn--touraineestvalles-ptb.fr
Cc : Alain Lechien

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du plan local d'urbanisme de Monnaie, nous vous contactons sur 2 sujets:

étant nous-mêmes propriétaires d'une maison limitrophe de la zone identifiée "Fontenay" (2 allée des épis), l'ajout de ces 30 logements ne serait-il pas l'occasion que la commune nous relie au tout à l'égout, en même temps que cette 30aine de nouveaux logements ? Doit-on faire des démarches pour cela ?

l'allée des épis, qui donne sur la rue de Fontenay, est une allée privée en copropriété; quelque chose est-il prévu pour maintenir ce caractère privé, et éviter que les résidents des futurs logements de la zone Fontenay ne l'utilisent, comme par exemple une barrière en bout d'allée, ou au moins un poteau pour empêcher le passage de véhicule ?

Pouvez-vous de plus nous confirmer la réception de cet e-mail svp?

En vous remerciant,
Bien cordialement,

La famille Lechien
2 allée des épis
37 380 Monnaie
06.77.75.91.63

De rien. Avec plaisir.


Répondre Répondre à tous Transférer Imprimer




Annexe 6-18-bis

04/02/2024 18:38


C-11-bis

(1268 non lus) - SFR Mail | Mail



CA



Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail ▾

Fwd: Modification du plan local d'urbanisme de Monnaie / zone de Fontenay: questions et signalement

dimanche 4 Février, 18:24

LR De : Lise-Maï Lechien Renard
A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr
Cc : Alain Lechien

Bonjour,

je vous retransmets cet e-mail suite à une erreur de frappe sur une des 2 adresses.

Merci de votre compréhension,

LM Lechien

----- Forwarded message -----
De : Lise-Maï Lechien Renard <lm.renard@gmail.com>
Date: dim, 4 févr. 2024 à 18:22
Subject: Modification du plan local d'urbanisme de Monnaie / zone de Fontenay: questions et signalement
To: <enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr>, <enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr>
Cc: Alain Lechien <alain.lechien@gmail.com>

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du plan local d'urbanisme de Monnaie, nous vous contactons sur 2 sujets:

étant nous-mêmes propriétaires d'une maison limitrophe de la zone identifiée "Fontenay" (2 allée des épis), l'ajout de ces 30 logements ne serait-il pas l'occasion que la commune nous relie au tout à l'égout, en même temps que cette 30aine de nouveaux logements ? Doit-on faire des démarches pour cela ?

l'allée des épis, qui donne sur la rue de Fontenay, est une allée privée en copropriété; quelque chose est-il prévu pour maintenir ce caractère privé, et éviter que les résidents des futurs logements de la zone Fontenay ne l'utilisent, comme par exemple une barrière en bout d'allée, ou au moins un poteau pour empêcher le passage de véhicule ?

Pouvez-vous de plus nous confirmer la réception de cet e-mail svp?


En vous remerciant,
Bien cordialement,

La famille Lechien
2 allée des épis

Annexe 6-19

C-obs-12

SFR Mail

Mail 

NON lotissement Tourtellerie

lundi 5 Février, 20:08

De : [emeline douzilly](#)

A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Bonjour,

Je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre.

Cordialement,

Emeline DOUZILLY

[De rien.](#)

[Avec plaisir.](#)

Répondre

Transférer

Imprimer

Annexe 6-20

C-obs-13

06/02/2024 10:22

(1354 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

(sans objet)

lundi 5 Février, 20:19

De : benoit fradin

BF

A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre

De rien.

Avec plaisir.

Répondre

Transférer

Imprimer

Annexe 6-21

C-obs-14

06/02/2024 10:22

(1353 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

Nous nous opposons à la modification du P.L.U. secteur rue de la tourtellerie à Monnaie

lundi 5 Février, 21:48

De : 'chartrin pascal' via enqueteplu.modif2monnaieA : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Ainsi que décrit dans le rapport de présentation du projet, le quartier de la Tourtellerie bénéficie actuellement d'un cadre de verdure qualitatif apprécié tant de ses riverains que des promeneurs et sportifs en tout genre : en effet les parcelles non construites constituent un îlot de verdure, planté d'arbres et de haies sur lesquelles il est parfois possible d'apercevoir des gibiers (lapins, chevreuils) et moutons.

Ce quartier est desservi par une route très étroite et sans trottoir. Une partie de l'habitat actuel est très proche du bord de cette voie, rendant tout agrandissement de cette dernière impossible.

Le projet d'aménagement proposé consiste à doubler l'habitat disponible avec pour conséquences :

- la bétonisation d'une partie de la prairie sans réelle compensation végétale côté rue de la Tourtellerie,
- la sur-utilisation de la voirie avec les risques accidentogènes que cela implique pour les piétons et 2 roues, entre le flot de circulation généré et les stationnements potentiels en bordure de voirie,
- l'augmentation de l'empreinte carbone du quartier qui n'est pas tout proche du centre-ville. De plus, si la rue est mise en sens unique Nord-Sud, un détour supplémentaire sera nécessaire pour l'atteindre ainsi que pour rejoindre la D28, accentuant encore cet effet négatif.
- in fine la dégradation d'un secteur au charme champêtre transformé en banal quartier dortoir de la métropole tourangelle.

De plus, l'installation d'une zone pavillonnaire dans la zone protégée « bâtiments historiques » dégraderait durablement notre environnement. Ce serait le seul ensemble pavillonnaire avec la construction de multiples maisons sur des petites parcelles aussi proche de l'église de Monnaie !

Enfin, Il n'y a aucune logique de construire un nouveau lotissement dans une commune déjà à saturation tant au niveau des infrastructures scolaires, éducatives, sportives et culturelles.

Sans oublier la circulation à Monnaie qui est également très difficile en particulier avec la surutilisation de la rue de Villeneuve (attendant à la rue de la Tourtellerie) qui est déjà une « autoroute » bien trop passante pour les riverains.

Nous avons volontairement fait le choix d'habiter rue de la Tourtellerie à Monnaie pour bénéficier du bienfait et bien-être de vivre à la campagne.

Nous sommes donc défavorables à ce projet pour toutes les conséquences délétères explicitées.

En vous remerciant de votre attention.

Famille Chartrin 295 rue de la tourtellerie 37380 Monnaie

Annexe 6-22

C-obs-15

06/02/2024 12:29

(1327 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

Projet d'urbanisation du secteur "la Tourtellerie"

mardi 6 Février, 11:47

SP

De : sylvie Payn

A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Ainsi que décrit dans le rapport de présentation du projet, le quartier de la Tourtellerie bénéficie actuellement d'un cadre de verdure qualitatif apprécié tant de ses riverains que des promeneurs et sportifs en tout genre : en effet les parcelles non construites constituent un îlot de verdure, planté d'arbres et de haies sur lesquelles il est parfois possible d'apercevoir des gibiers (lapins, chevreuils) et moutons.

Ce quartier est desservi par une route très étroite et sans trottoir. Une partie de l'habitat actuel est très proche du bord de cette voie, rendant tout agrandissement de cette dernière impossible.

Le projet d'aménagement proposé consiste à doubler l'habitat disponible avec pour conséquences :

- la bétonisation d'une partie de la prairie sans réelle compensation végétale côté rue de la Tourtellerie,
- la sur-utilisation de la voirie avec les risques accidentogènes que cela implique pour les piétons et 2 roues, entre le flot de circulation généré et les stationnements potentiels en bordure de voirie,
- l'augmentation de l'empreinte carbone du quartier qui n'est pas tout proche du centre-ville. De plus, si la rue est mise en sens unique Nord-Sud, un détour supplémentaire sera nécessaire pour l'atteindre ainsi que pour rejoindre la D28, accentuant encore cet effet négatif,
- in fine la dégradation durable d'un secteur au charme champêtre transformé par l'installation d'une zone pavillonnaire dans la zone protégée « bâtiments historiques ». Ce serait le seul ensemble pavillonnaire avec la construction de multiples maisons sur des petites parcelles aussi proche de l'église de Monnaie !

Enfin, Il n'y a aucune logique de construire un nouveau lotissement dans une commune déjà à saturation tant au niveau des infrastructures scolaires, éducatives, sportives et culturelles que de la circulation également très difficile, en particulier avec la surutilisation de la rue de Villeneuve (attendant à la rue de la Tourtellerie) qui est déjà une « autoroute » bien trop passante pour les riverains.

Nous avons volontairement fait le choix d'habiter rue de la Tourtellerie à Monnaie pour bénéficier du bienfait et du bien-être de vivre à la campagne.

Nous sommes donc défavorables à ce projet pour toutes les conséquences délétères explicitées.

En vous remerciant de votre attention.

Bien cordialement.

Famille PAYN-DOMINIQUE - Rue de la tourtellerie. Monnaie

Annexe 6-23

C-obs-16

The screenshot shows the SFR Mail web interface. At the top left, the date and time are 06/02/2024 15:07. At the top right, there is a notification for 1311 non lus and a URL. The SFR logo is on the left, and search, folder, mail, and CA icons are on the right. A search bar contains the text 'Rechercher...'. Below the search bar, the email header shows 'SFR Mail' and 'Mail' with a dropdown arrow. The email content starts with 'plu' and 'mardi 6 Février, 14:53'. The sender is 'Gerard FRADIN' and the recipient is 'enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr'. The main body of the email reads 'je m'oppose à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre'. At the bottom of the email body, there are two buttons: 'De rien.' and 'Avec plaisir.'. Below the email content, there are three action buttons: 'Répondre', 'Transférer', and 'Imprimer'.

Annexe 6-24

C-obs- 17

06/02/2024 19:53 (893 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail

Avec la bonne adresse

mardi 6 Février, 18:19

De : 'vautherot jean-francois' via enqueteplu.modif2monnaie
A : enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr

Bonjour,

Considérant que les équipements de la commune sont déjà insuffisant, je m'oppose au projet de lotissement La Tourtellerie pour les raisons particulières suivantes :

- Possibilités insuffisantes de traitement des eaux usées par la station d'épuration et absence de projet ou de financement pour l'augmentation de la capacité de traitement de cette station.
- Pas d'étude d'impact des conséquences de l'artificialisation résultant de l'implantation des maisons et de la voirie; le bas de la rue de la Tourtellerie peut être concerné par une inondation en cas de fortes pluies.
- Aucune donnée sur les conditions de développement urbain : quid de bâtiments économes en énergie ?
- Impact certain sur la circulation dans la rue de la Tourtellerie qui reste une des rares voies dans Monnaie où les familles peuvent se promener sans risque.
- A l'heure de la loi ZAN, comment soutenir un tel projet alors que les implantations sur la route de Reugny ne sont pas terminée ?

En espérant une réponse argumentée, je vous prie d'agréer mes salutations

JF Vautherot

Répondre Transférer Imprimer

Annexe 6-25

III-Lettre

L-obs-1

Monsieur et Madame Chartrin
295 rue de de la tourtellerie
37380 Monnaie



Monnaie, le 05/02/2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Ainsi que décrit dans le rapport de présentation du projet, le quartier de la Tourtellerie bénéficie actuellement d'un cadre de verdure qualitatif apprécié tant de ses riverains que des promeneurs et sportifs en tout genre : en effet les parcelles non construites constituent un îlot de verdure, planté d'arbres et de haies sur lesquelles il est parfois possible d'apercevoir des gibiers (lapins, chevreuils) et moutons.

Ce quartier est desservi par une route très étroite et sans trottoir. Une partie de l'habitat actuel est très proche du bord de cette voie, rendant tout agrandissement de ce dernier impossible.

Le projet d'aménagement proposé consiste à doubler l'habitat disponible avec pour conséquences :

- la bétonisation d'une partie de la prairie sans réelle compensation végétale côté rue de la Tourtellerie,
- la sur-utilisation de la voirie avec les risques accidentogènes que cela implique pour les piétons et 2 roues, entre le flot de circulation généré et les stationnements potentiels en bordure de voirie,
- l'augmentation de l'empreinte carbone du quartier qui n'est pas tout proche du centre-ville. De plus, si la rue est mise en sens unique Nord-Sud, un détour supplémentaire sera nécessaire pour l'atteindre ainsi que pour rejoindre la D28, accentuant encore cet effet négatif.
- in fine la dégradation d'un secteur au charme champêtre transformé en banal quartier dortoir de la métropole tourangelle.

De plus, l'installation d'une zone pavillonnaire dans la zone protégée « bâtiments historiques » dégraderait durablement notre environnement. Ce serait le seul ensemble pavillonnaire avec la construction de multiples maisons sur des petites parcelles aussi proche de l'église de Monnaie !

Enfin, il n'y a aucune logique de construire un nouveau lotissement dans une commune déjà à saturation tant au niveau des infrastructures scolaires, éducatives, sportives et culturelles.

Sans oublier la circulation à Monnaie qui est également très difficile en particulier avec la surutilisation de la rue de Villeneuve (attenante à la rue de la Tourtellerie) qui est déjà une « autoroute » bien trop passante pour les riverains.

Nous avons volontairement fait le choix d'habiter rue de la Tourtellerie à Monnaie pour bénéficier du bienfait et bien-être de vivre à la campagne.

Nous sommes donc défavorables à ce projet pour toutes les conséquences délétères explicitées.

En vous remerciant de votre attention.

Famille Chartrin

Annexe 7- AVIS DDE 37

 PRÉFET D'INDRE- ET-LOIRE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	Communauté Touraine-Est Vallées
	N° enregistrement : ... <i>2023</i>
	Courrier arrivé le : 26 DEC. 2023
	Original : ... <i>DAV</i>
	Pour info :
SAD <input type="checkbox"/>	

Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par :
Benoît SIROTTEAU
Sercie urbanisme et développement des territoires
Chargé d'études en urbanisme
Tél. : 02.47.70.80.62
Courriel : benoit.sirotteau@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **20 DEC. 2023**

La directrice départementale
des territoires

à

Communauté de Communes
TOURAINE-EST VALLÉES
Monsieur le Président
48 rue de la Fredonnerie
CS 70078
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE

AR

Objet : Modification n° 1 et 2 du PLU de Monnaie

Le 16 novembre dernier, vous m'avez fait parvenir les dossiers de modification n° 1 et 2 du PLU de Monnaie.

Après examen de ceux-ci, je tiens à vous faire part des observations suivantes :

Le choix de la procédure

Les modifications concernent l'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU et donc de la modification du règlement et des OAP. Le choix de la procédure paraît conforme toutefois, en application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, les zones 2AU existantes depuis plus de 6 ans, ouvertes à l'urbanisme doivent faire l'objet d'une révision.

Le PLU actuel a été approuvé le 05 avril 2018, il faut s'assurer que l'approbation des présentes modifications interviendra au plus tard le 05 avril 2024.

Le phasage de l'opération

Les deux zones 2AU sont ouvertes simultanément à l'urbanisation, ce qui représente plus de deux hectares et un minimum de 60 logements. Par conséquent et afin de ne pas déséquilibrer les capacités des équipements et réseaux publics (crèches, écoles, équipements de loisirs...), il est attendu un phasage de l'urbanisation, notamment sur le secteur de Maison Rouge, le plus important.

L'ouverture à l'urbanisation pourrait être progressive : où la deuxième phase débiterait après la commercialisation d'au moins 75 % des logements réalisée sur la première.

61, avenue de Grammont
BP 71655
37016 Tours Grand Tours Cedex 1
Tél. : 02 47 70 80 90
Mél : dclt@indre-et-loire.gouv.fr
www.indre-et-loire.gouv.fr

1/2

Les OAP de transition

La création de ces nouveaux quartiers peut être l'occasion de présenter des projets innovants. Aussi, les OAP pourraient traduire des intentions sur la forme urbaine, la volumétrie des constructions et l'utilisation de matériaux ressourcés et de systèmes à énergie renouvelable (EnR).

La conception des futurs espaces publics doit être pensée pour faciliter les circulations douces et limiter les espaces purement dédiés à la voiture.

Enfin, les OAP doivent envisager les zones de transition entre l'espace à urbaniser et la zone agricole (zone de non traitement). Sur ces questions les services de l'État peuvent vous conseiller. Vous trouverez ci-joint les fascicules pour les OAP de transition.

Le renouvellement urbain

Prévu par le PLU approuvé en 2018, le secteur du coteau n'a pas encore évolué. Celui-ci en renouvellement urbain doit rester la priorité en termes de production de logement.

Défaut de forme

Sur la forme, je relève un défaut sur les pages 2 et 8 de la notice de présentation de la modification n°1 où sont mentionnées la modification n°2. Il convient de corriger afin d'éviter toute confusion entre les deux dossiers.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.


La directrice départementale des territoires
Corinne BIVER

