

**Enquête sur la modification n°1 secteur « Maison Rouge »  
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 de modification du secteur « Maison Rouge »**

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

## **3- Conclusions et avis du commissaire enquêteur**

## **4- Annexes**

# 1-GENERALITES

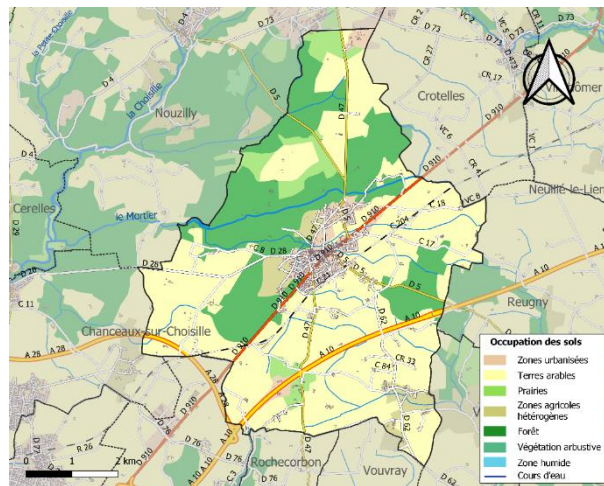
## 1-1-PREAMBULE

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.

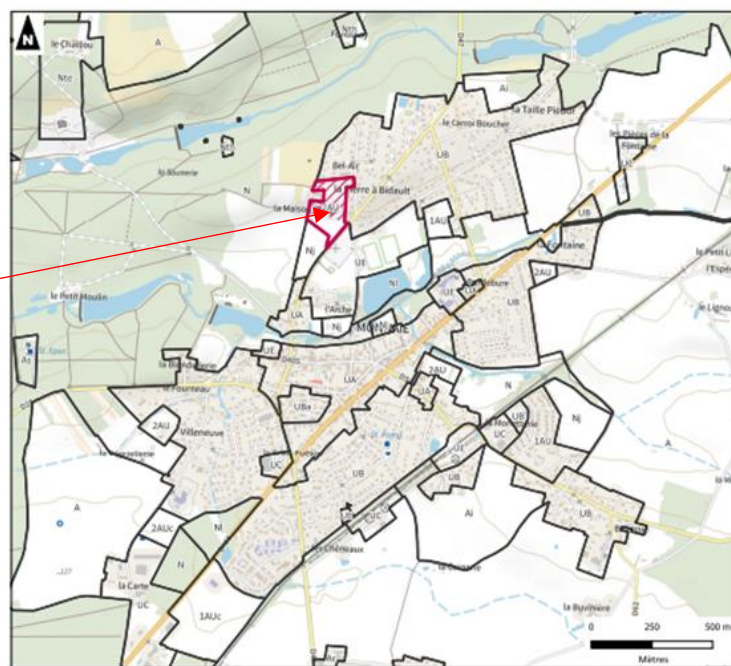
Elle fait partie de la communauté de communes Touraine-Est Vallée.

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 situé 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



Maison Rouge

#### Légende

- Zones du PLU approuvé en 2018
- Emprise retenue pour l'urbanisation du secteur "Maison Rouge"
- Zone ZAU du PLU

## 1-2-OBJET DE L'ENQUETE

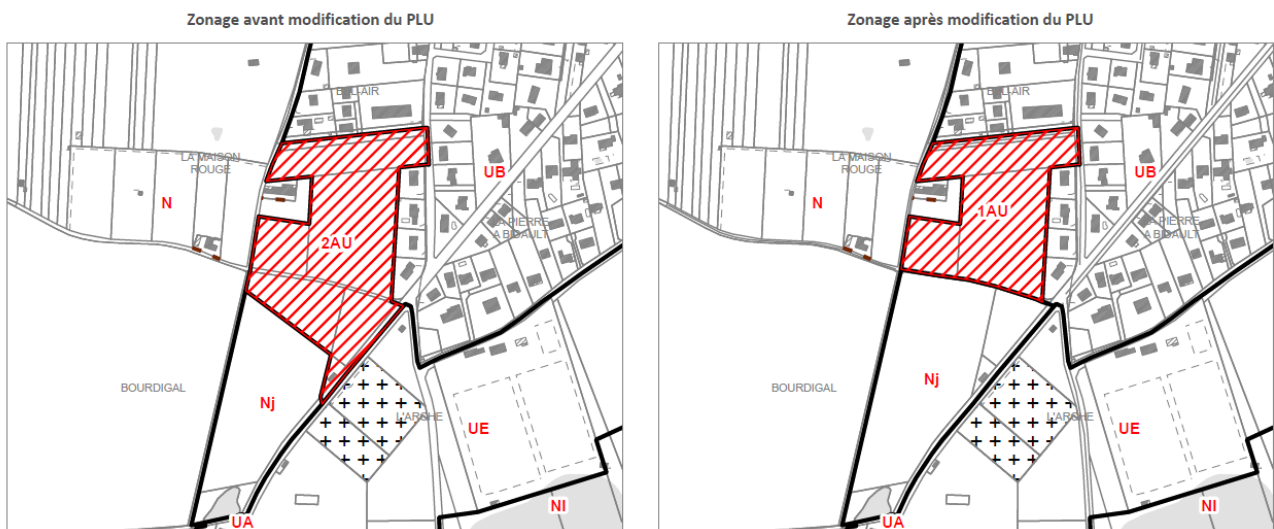
L'enquête publique concerne le projet de passer le secteur « Maison Rouge » actuellement en zone 2AU en zone 1AU

### Plan de situation local actuel dans le PLU



### Plan de situation locale sollicité par la modification n°1 du PLU

Communauté de Communes Touraine Est Vallées  
Modification n°1 du PLU de Monnaie



- ▬ Limite de zone ou secteur
- ▨ Périmètres soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Éléments paysagers et patrimoniaux protégés

### **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°1 « Maison Rouge » par 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 logements**

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 « Maison Rouge » à l'urbanisation immédiate génère des modifications des documents du PLU en vigueur suivant :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique ;
- L'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 de la Tourtellerie »***

#### **Pour la modification du règlement graphique**

*L'ouverture du secteur 2AU « Maison Rouge » 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 ne pas remettre en cause le PLUi Touraine Est Vallée en cours d'élaboration, il est souhaitable de modifier le périmètre de l'opération et de le circonscrire à sa partie au nord de la rue de la Maison Rouge. En effet la partie Sud de la zone est identifiée dans la Trame Verte et Bleue du PLUi au sein des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts à préserver.*

Ainsi la superficie **du nouveau secteur 1AU et de l'OAP est réduite à 2,12 ha au lieu de 3,06 ha initialement prévus en zone 2AU (soit 0,93 ha passés en zone Nj).**

### **Pour la modification de l'OAP**

*Les élus n'ont pas souhaité remettre en question les grands principes d'aménagement du site. En revanche, l'OAP existante a dû être réadaptée afin de tenir compte de la réduction de la zone d'urbanisation pour prendre en compte les continuités écologiques de prairies humides à préserver. Pour l'OAP concernant « La Maison Rouge, les modifications suivantes sont proposées ;*

*Dans le § Principe urbain : « ...Le projet devra par ailleurs comporter un minimum de **10% de logements sociaux sur le total de l'opération...** »*

*Dans le § Gestion des eaux pluviales : « ...Les eaux pluviales seront préférentiellement gérées à la parcelle, sauf impossibilités techniques. »*

*Dans le tableau chiffres clés : « **Superficie totale de l'opération : 2,12 ha..., Programmation à atteindre : 36 logements minimum..., Mixité sociale : 4 logements.** »*

### **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 Maison Rouge », située en périphérie du centre-bourg, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.**

### **1-4-3-Détails du projet**

Le secteur « Maison Rouge » se situe au Nord du bourg de la commune de Monnaie. Proche de la base de loisirs de la commune. Il est en bordure de la rue Aristide Briand (RD 47) qui relie facilement le centre-bourg et ses équipements. Il est notamment proche de la crèche, de la mairie et de l'école primaire, mais aussi des commerces et services du bourg.

Le secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement, porté par VILLADIM. Des études environnementales ont eu lieu à l'automne 2023 sur le secteur.

Les terrains appartiennent à un exploitant agricole qui souhaite vendre ses parcelles n'ayant pas de repreneur pour son activité. Aucun frein n'est donc présent au niveau de l'acquisition du foncier pour l'aménageur.

Les réseaux arrivent au droit de la parcelle au nord par la rue du Haut Bel-Air et la rue Aristide Briand. En effet, dans le cas du PLU de Monnaie, la délimitation de la zone 2AU n'indiquait pas une insuffisance des réseaux, mais plutôt une volonté de phasage de l'urbanisation.

Concernant les enjeux physiques et environnementaux, les études environnementales liées au projet et portées par VILLADIM sont réalisées. Les premiers éléments concernant la trame verte et bleue issus de l'élaboration du PLUi indiquent des enjeux importants sur la partie sud de la zone 2AU. La partie sud de la zone 2AU ne sera donc pas ouverte à l'urbanisation.

Pour conserver la faisabilité de l'opération, considérant la configuration du terrain en pente et du sol « très peu perméable à perméable » (selon les résultats de l'étude d'infiltration réalisée en 2021 dans le cadre du projet) la densité est maintenue à 17 logements/ha (conformément aux dispositions du PADD du PLU de Monnaie).

### **1-5-AVIS DES PPA**

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

Dans son avis, la MRAe considère que :

- le projet de modification n°1 « Maison Rouge », visant à ouvrir à urbanisation ce secteur de 3,06 ha actuellement classé en zone « 2AU » pour le faire passer une partie en zone « 1AU » de 2,12ha et le restant de la surface en zone « Nj » de 0,93ha (zone naturel jardin) entrainant de fait la modification de l'OAP correspondante pour la création de 17 logements au minimum, 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°1 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 avis 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

 Avis favorable

 Avis favorable avec recommandations habituelles

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

\* Pas de réponse

### **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 comprenait :

I – Une dossier intitulé « Pièces Administratives » comprenant :

- ✓ PA1- Courrier de lancement de procédure
- ✓ PA2- Délibérations n° DEL101-2023 du 28/09/2023 du lancement de la procédure « Maison Rouge »
- ✓ PA3- Courrier de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA4- Décision de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA5- Arrêté n° 14-2023 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°DEL147-2023 du 21 /12 /2023 actant la 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- Un dossier intitulé « 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 « Maion Rouge » du PLU.

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 son adjointe 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 deux modifications du PLU de Monnaie.

Par ailleurs, le 08 janvier 2024 de 13h à 14h, le commissaire enquêteur a signé et paraphé le dossier papier et le registre d'enquête « modification n°1 » 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 Monnaie.**

Le lundi 08 janvier le jour de l'ouverture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a vérifié la présence des dossiers et des registres d'enquête ainsi que l'affichage sur le site « la Maison Rouge ».

#### **Observations du commissaire enquêteur**

*Le commissaire enquêteur a sollicité lors de la réunion préalable de l'enquête publique des photographies et le plan d'implantation des panneaux d'information du public sur « la Maison Rouge ». Elles m'ont été transmises par mail le 2 janvier 2024. (Photocopies jointes en annexe 4)*

### **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 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 annexes 3.1, 3.2, 3.3, 3.4).

Des panneaux d'affichage ont été implantés sur le secteur « Maison Rouge (cf. annexe 4)

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

### **Observations du commissaire enquêteur**

*Pas d'observation particulière.*

## **2-3-Déroulement de l'enquête**

Le dossier d'enquête déposé en Mairie de Monnaie a été mis à la disposition du public aux jours et heures habituels 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 a eu 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. Il a pu ainsi 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 aux personnes qui s'étaient déplacées (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).

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

## **2-5-Observations recueillies**

### **1-Registre d'enquête**

#### **R-obs-1 (cf. annexe 6)**

Mme M. Colin et V. Caritte exploitants maraîchers « Le Jardin de la Maison Rouge » demande quels aménagements de voiries seront prévus rue de la Saunerie. Ils font vente de produits à la ferme.

#### **R-obs-2 (cf. annexe 6)**

Mr B. Meunier s'inquiète qu'avec la construction d'une quarantaine de logements la circulation devienne difficile.

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

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 tant au niveau circulation qu'au niveau des eaux pluviales ainsi que la valorisation de la coulée verte de la zone.

**R-obs-4 (cf. annexe 6)**

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.

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

Mr et Mme P Chantelard s'inquiète de l'augmentation de la circulation avec la réalisation de ce projet. Par ailleurs, ils s'inquiètent sur les équipements et services (écoles, médecins, transports collectifs, etc...)

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

Mr et Mme Girault souhaitent que la voirie actuelle ne soit pas utilisée par les futurs habitants

**2-Lettre**

**L-obs-1 (cf. annexe 6)**

Mr A. Canard et Mme Martins-Canard font remarquer :

- le manque d'entretien de la voirie actuelle
- l'urbanisation de « Maison Rouge » va entraîner une augmentation du trafic automobile
- Les secteurs ci-dessous nommés permettraient une densité moins forte de logements que pour « Maison Rouge » et « Tourtellerie ».

Ainsi comme représenté dans la pièce jointe, les 3 zones proposées sont localisées :

- La zone 2AU dans le secteur de la fontaine (entre les rues Ste Catherine et Pommerol) permet de compléter un quartier existant
- La zone 2AU place Jean Baptiste Moreau permet de renforcer la redynamisation du centre-ville
- La zone 2AUc à côté des Jardins du Lys permet d'assurer une continuité urbaine jusqu'à la Carte

**3-Courriels**

**C-obs-1(cf. Annexe 6)**

Mr S. Privey est contre le projet.

**C-obs-2 (cf. annexe 6)**

Mme J. Feral est contre le projet

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

Mr M. Gerbault est contre le projet

**C-obs-4 (cf. annexe 6)**

Mme M. Colin demande à conserver les deux haies actuelles (côté Ouest et Sud)

**C-obs-5 (cf. annexe 6)**

Mme A-L Joubel est contre le projet

**C-obs-6 (cf. annexe 6)**

Mme S. Buffard estime que :

- la voirie déjà inadaptée au trafic, le sera encore plus.
- la zone calme actuellement ne le sera plus avec ce lotissement.

Elle s'inquiète également sur le ruissellement des eaux de pluie sur le terrain en pente.

**C-obs-7 (cf. annexe 6)**

Mr et Mme Bracquier s'inquiètent sur la difficulté de circulation qui sera accrue avec ce projet.

**C-obs-8 (cf. annexe 6)**

Mr A. Beaujouan est contre le projet

**C-obs-9 (cf. annexe 6)**

Mme M. Beaujouan est contre le projet

**C-obs-10 (cf. annexe 6)**

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)**

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-)**

La société VILLADIM aménageur de « Maison Rouge » s'interroge sur l'intérêt de conserver le boisement sud-est par rapport au PLU.

Par ailleurs elle est très attentive à la gestion du ruissellement des eaux de pluie et propose des solutions.

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

Mme E. Douzilly est contre le projet

**C-obs-14-(cf. annexe 6)**

Mr B. Fradin est contre le projet

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

Mr G. Fradin est contre le projet

**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 routier qui sera généré par le projet « Maison Rouge » ainsi qu'au ruissellement des eaux pluviales (bétonnisation) avec la disparition de la végétation.*

*9 observations sur les 16 relevées par courriel sont contre le projet sans argumenter cette opposition.*

**2-6-Observations du commissaire enquêteur**

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

Observation n°2 : Quelle est la répartition des logements collectifs et individuels sur les 17 logements prévus ?

Observation n°3 : Quelles sont les parcelles cadastrées concernée par la zone 1AU ?

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

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

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

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

Le 12 février 2024, le commissaire enquêteur a remis, en main propre au siège de la communauté de commune 48 rue de la Frelonnerie 37270 Montlouis sur Loir, 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 représentantes du porteur du de projet, le procès-verbal de synthèse regroupant les différentes observations des habitants sur la modification n°1 du PLU et celles du commissaire enquêteur.

## **2-8- Réponses de La communauté de communes de 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 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,

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

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 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 prévision 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.**

#### **✓ 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 également été fortement réduite par rapport au PLU initial afin d'assurer la continuité écologique.

✓ **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.

✓ **Sur les observations de l'aménageur « 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 trois logements.**

## **2-8.2-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 82 de la notice de présentation du PLU).

✓ **Obs n°2**

La part de logements sociaux est de 10% soit 4 logements sociaux.

✓ **Obs n°3**

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

✓ **Obs n°4**

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

✓ **Obs n°5**

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

✓ **Obs n°6**

La réponse a été donnée par Villadim dans l'observation n°16

## **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.

Il est à noter que de nombreuses personnes sont venues se renseigner sur le dossier et poser des questions au commissaire enquêteur ainsi qu'à l'élu responsable de l'urbanisme de la communauté de communes ou à un ou une responsable de l'urbanisme de la ville de Monnaie présents lors des permanences du commissaire enquêteur.

### **2-9-1- Rappel sur l'historique**

Le projet de la modification simplifiée n°1 du PLU porté par la communauté de communes Touraine Est Vallée est dû principalement à l'augmentation notable de la population de la commune de Monnaie (200 habitants de plus que les prévisions du PLU actuel) nécessitant la construction rapide de logements.

### **2-9-2- Sur l'intérêt public du projet**

Cette modification n°1 secteur « Maison Rouge » permettra :

- de construire rapidement 36 logements dont 4 sociaux en tenant compte des contraintes de la topographie locale (terrain en pente et traitement des eaux de ruissellement), de la circulation et du maintien de la végétalisation (cf. annexe 6.3-obs 16) à la demande de l'aménageur.
- de loger rapidement les nouveaux habitants de la commune,
- de compléter la zone urbanisée 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**

La zone 1AU « Maison Rouge » a été définie en fonction des contraintes environnementales (trame verte et trame bleue) et de sa voirie (cf. annexe 5).

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 » et annonces légales).

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° DEL101-2023 du 28/09/2023 du lancement de la procédure « Maison Rouge »
- ✓ PA3- Courrier de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA4- Décision de désignation du commissaire enquêteur
- ✓ PA5- Arrêté n° 14-2023 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°DEL147-2023 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 « Maion Rouge »

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 (documents en annexe 4) par le plan d'implantation des panneaux d'information de l'EP dans la commune de Monnaie afin de s'assurer que l'ensemble de la population de Monnaie et des riverains du projet étaient informés.

Le dossier soumis à l'enquête publique ainsi complété a permis une bonne compréhension du projet modification n°1 « Maison rouge » par le public.

Par ailleurs, lors des permanences du commissaire enquêteur 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).
- 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 aux personnes présentes (10 personnes).
- 7 février 2024 Mr Alexandre Joly Directeur Général des services a pu répondre également aux questions émises par le public (5 personnes).

Il n'y a eu que 6 observations de formulées sur le registre d'enquête, 16 courriels et une lettre, ce qui prouve que l'information du public a été correctement faite.

La communauté de communes Touraine-Est Vallée, a répondu explicitement à toutes les observations émises par les habitants de la commune de Monnaie et par Mr le commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse reçu par mail le 21 février 2024 (cf. annexe 2). Les réponses données me semblent avoir répondues aux inquiétudes émises par les habitants de Monnaie ainsi qu'aux questions posées par le commissaire enquêteur.

De l'étude du dossier et des réponses données par La communauté de communes Touraine-Est Vallée, il ressort que le projet de modification n°1 secteur « Maison Rouge » que :

### **1- Au niveau réglementaire :**

#### **1.1- La MRAe dans son avis a considéré que :**

*« - le projet de modification n°1 « Maison Rouge » visant à ouvrir à urbanisation ce secteur de 3,06 ha actuellement classé en zone « 2AU » pour le faire passer une partie en zone « IAU » de 2,12ha et le restant de la surface en zone « Nj » de 0,93ha (zone naturel jardin) entraînant de fait la modification de l'OAP correspondante pour la création de 17 logements/ha au minimum ne change pas le PADD.*

***En conséquence la modification n°1 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 »** »

#### **Observation du commissaire enquêteur**

*Il y aura donc un nombre de logement sociaux en dessous du seuil des 20%.*

### **1.3-Pour la modification du règlement graphique**

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

*Afin de ne pas remettre en cause le PLUi Touraine Est Vallées en cours d'élaboration, il est souhaitable de modifier le périmètre de l'opération et de le circonscrire à sa partie au nord de la rue de la Maison rouge. En effet la partie Sud de la zone est identifiées dans la Trame Verte et Bleue du PLUi au sein des réservoirs de biodiversité des milieux ouverts à préserver.*

*Ainsi la superficie **du nouveau secteur IAU et de l'OAP est réduite à 2,12 ha au lieu de 3,06 ha initialement prévus en zone 2AU (soit 0,93 ha passés en zone Nj).** »*

#### **Observation du commissaire enquêteur**

*Il y a une diminution de la zone à urbaniser.*

### **1.4- Pour l'OAP**

« Les OAP (Le projet devra par ailleurs comporter un minimum de 10% de logements sociaux sur le total de l'opération... ». Dans le § Gestion des eaux pluviales : « ...Les eaux pluviales seront préférentiellement gérées à la parcelle, sauf impossibilités techniques. »

*Dans le tableau chiffres clés : « Superficie totale de l'opération : 2,12 ha..., Programmation à atteindre : 36 logements minimum..., Mixité sociale : 4 logements. »)*

#### **Observation du commissaire enquêteur**

*Il n'y aura donc 4 logements sociaux soit environ 10% des constructions.*

### **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 Maison Rouge », située en périphérie du centre-bourg, ne remet pas en cause l'économie générale du PADD.**

#### **Observation du commissaire enquêteur**

*Pas d'observation particulière*

### **1.6- Concernant la justification de la modification n°1 du PLU**

Le dossier a fourni la justification des choix réalisés et une analyse des incidences environnementales permettant la réalisation de ce projet.

## **2- Au niveau des observations des PPA**

La communauté de commune Touraine Est Vallée a pris en compte toutes les remarques ou observations des divers services ayant répondu, notamment, celles de la DDT sur le phasage de l'aménagement de la zone « Maison Rouge ».

### **3- Au niveau des observations émises lors de l'enquête publique**

#### **3-1-Observations des riverains**

Les riverains ont fait part principalement de leurs craintes :

- de l'inadaptation de la voirie actuelle pour accueillir les nouveaux arrivants,
- du traitement des eaux de ruissellement (bétonnisation) avec la pente du secteur.
- la perte de végétalisation.

#### **3-2-Observations de l'aménageur Villadim**

L'aménageur, compte tenu de la topographie et de la surface constructible, a fait des observations (cf. annexe 6.3-obs12 et 16) afin d'aménager le secteur pour tenir compte des contraintes environnementales (traitement des eaux de ruissellement, végétalisation) et de la voirie (circulation automobile).

#### **3.3-Observations du commissaire enquêteur**

Les observations émises par le commissaire enquêteur rejoignent les inquiétudes des habitants (circulation, environnement, équipements collectifs de la commune).

### **4- 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, le traitement des eaux de ruissellement, la végétalisation existante ou à créer.

- ✓ De l'aménageur VILLADIM
  - sur la végétalisation
  - le recul des garages
  - 1 place pour 3 logements (place visiteur)

### **5- Conclusion et avis**

La communauté de communes Touraine Est Vallée a pris en compte toutes les observations des PPA notamment celles de la DDT, les observations écrites des habitants, de l'aménageur VILLADIM 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 collecte des eaux pluviales de ruissellement (terrain en pente),
- Une végétalisation en cohérence avec le secteur.
- 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°1 « Maison Rouge » :

- Est en cohérence avec une modification du PLU actuel de Monnaie,
- Respecte les contraintes environnementales (notamment la trame verte et la trame bleue)
- Complète la zone d'habitat existant.
- Tient compte des contraintes de voiries pour assurer une bonne circulation des usagers avec les nouveaux arrivants.
- Permettra le développement urbain en harmonie avec le PLU existant.

- Respecte l'OAP
- Assure le meilleur compromis entre les contraintes environnementales, économiques et sécuritaires de circulation.
- Garantit une végétalisation en harmonie avec l'environnement existant.
- Assurera la gestion des eaux pluviales en tenant compte de la topographie des lieux (pente) et de la qualité du sol.

En définitive, je considère que le projet de mod n°1 « Maison Rouge » 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°1 « Maison Rouge » du PLU .

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 Touraine-Est Vallée**
- 3- Parutions des annonces légales,**
- 4- Plan d'affichage**
- 5- Plan cadastral du secteur « Maison Rouge »**
- 6- Observations « Maison Rouge » (registre, lettre et courriels)**
- 7-Avis DDE 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°1 « Maison Rouge » 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.

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).  
Il y a eu plusieurs observations consignées dans les registres d'enquête, par lettre et courriels.

### SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Pendant la durée de l'enquête :

- ✓ 6 requêtes a été portées sur le registre d'enquête
- ✓ 1 courrier a été reçu
- ✓ 16 messages électroniques

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 établies 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-Observations recueillies

### 1-Registre d'enquête

#### R-obs-1 (cf. annexe 6)

Mme M. Colin et V. Caritte exploitants maraichers « Le Jardin de la Maison Rouge » demande quels aménagements de voiries seront prévus rue de la Saunerie. Ils font vente de produits à la ferme.

#### R-obs-2 (cf. annexe 6)

Mr B. Meunier s'inquiète qu'avec la construction d'une quarantaine de logements la circulation devienne difficile.

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

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 tant au niveau circulation qu'au niveau des eaux pluviales ainsi que la valorisation de la coulée verte de la zone

#### R-obs-4 (cf. annexe 6)

Mr J.M. Schnel émet 6 observations :

7- PLU de Monnaie de 2018 pas actualisé avec les réglementations plus récentes

8- 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 apporteront très largement le nombre de logements nécessaires à l'évolution de la commune.

9- 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

10- Le projet « La Tourtellerie » est encore plus loin du centre de vie de la commune.

11- Il existe des terrains communaux disponibles à proximité de la gare qui viendraient compléter en cohérence l'évolution urbaine de la commune.

12- Ci-joint un plan des différents sites évoqués ci-dessus.

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

Mr et Mme P Chantelard s'inquiète de l'augmentation de la circulation avec la réalisation de ce projet. Par ailleurs, ils s'inquiètent sur les équipements et services ( écoles, médecins, transports collectifs, etc...)

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

Mr et Mme Girault souhaitent que la voirie actuelle ne soit pas utilisée par les futurs habitants

**2-Lettre**

**L-obs-1 (cf. annexe 6)**

Mr A. Canard et Mme Martins-Canard font remarquer :

- le manque d'entretien de la voirie actuelle
- l'urbanisation de maison rouge va entraîner une augmentation du trafic automobile
- Les secteurs ci-dessous nommés permettraient une densité moins forte de logements que pour « Maison Rouge » et « Tourtellerie ».

Ainsi comme représenté dans la pièce jointe, les 3 zones proposées sont localisées :

- La zone 2AU dans le secteur de la fontaine (entre les rues Ste Catherine et Pommerol) permet de compléter un quartier existant
- La zone 2AU place Jean Baptiste Moreau permet de renforcer la redynamisation du centre-ville
- La zone 2AUc à côté des Jardins du Lys permet d'assurer une continuité urbaine jusqu'à la Carte

**3-Courriels**

**C-obs-1(cf. Annexe 6)**

Mr S. Privey est contre le projet.

**C-obs-2 (cf. annexe 6)**

Mme J. Feral est contre le projet

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

Mr M. Gerbault est contre le projet

**C-obs-4 (cf. annexe 6)**

Mme M. Colin demande à conserver les deux haies actuelles (coté Ouest et Sud)

**C-obs-5 (cf. annexe 6)**

Mme A-L Joubel est contre le projet

**C-obs-6 (cf. annexe 6)**

Mme S. Buffard estime que :

- la voirie déjà inadaptée au trafic, le sera encore plus.
  - la zone calme actuellement ne le sera plus avec ce lotissement.
- Elle s'inquiète également sur le ruissellement des eaux de pluie sur le terrain en pente.

**C-obs-7 (cf. annexe 6)**

Mr et Mme Bracquier s'inquiètent sur la difficulté de circulation qui sera accrue avec ce projet.

**C-obs-8 (cf. annexe 6)**

Mr A. Beaujouan est contre le projet

**C-obs-9 (cf. annexe 6)**



Mme M. Beaujouan est contre le projet

**C-obs-10-(cf. annexe 6)**

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-)**

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-)**

La société VILLADIM aménageur de « Maison Rouge » s'interroge sur l'intérêt de conserver le boisement sud-est par rapport au PLU.

Par ailleurs elle est très attentive à la gestion du ruissellement des eaux de pluie et propose des solutions.

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

Mme E. Douzilly est contre le projet

**C-obs-14-(cf. annexe 6)**

Mr B. Fradin. est contre le projet

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

Mr G. Fradin. est contre le projet

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

L'aménageur Villadim a complété ses observations du C-obs-12 sur l'aménagement de la zone.

**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 glissement 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.*

**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) ?

Observation n°2 : Quelle est la répartition des logements collectifs et individuels sur les ~~36~~ <sup>36</sup> logements prévus ?

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

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

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

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

**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.*


Les observations sur le registre, la lettre et les courriels des personnes sont joints au présent document en annexe

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.

Mr Vincent MORETTE est remerciée 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 - TERNIER  
Directrice de l'Aménagement  
et Urbanisme  
Touraine - Est Vallées 21



## Annexe 2

# MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAIN EST VALLEE



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.



<p style="text-align: center;"><b>Avis du Conseil Départemental</b></p> <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"> <li>- 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.</li> <li>- 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"> <li>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).</li> <li>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.</li> </ul> </li> </ul>	<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>
<p style="text-align: center;"><b>Avis de la Chambre des Métiers et de l'artisanat</b></p> <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>  <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>
<p style="text-align: center;"><b>Avis de la SNCF</b></p> <p><b>Plans de zonage et règlements des PLU et PLUi</b></p> <p><b>Les plans de zonage :</b></p> <p>Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DIT 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.</p> <p>Nous soulignons que les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles, ni des fonciers à inscrire en zone naturelle.</p> <p><b>Les règlements :</b></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><b>Les servitudes d'utilité publique :</b></p> <p>La commune de Monnaie est traversée par la ligne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 550 000 de Brétigny à La Membrolle-sur-Choisille</li> </ul>	<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 trouvez, 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 la part 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 route d'accès au futur lotissement,
- La crainte des riverains de la perte de la végétation actuelle avec la construction de maisons (Bétonni sation).

**Réponses apportées sur la pertinence du projet :**

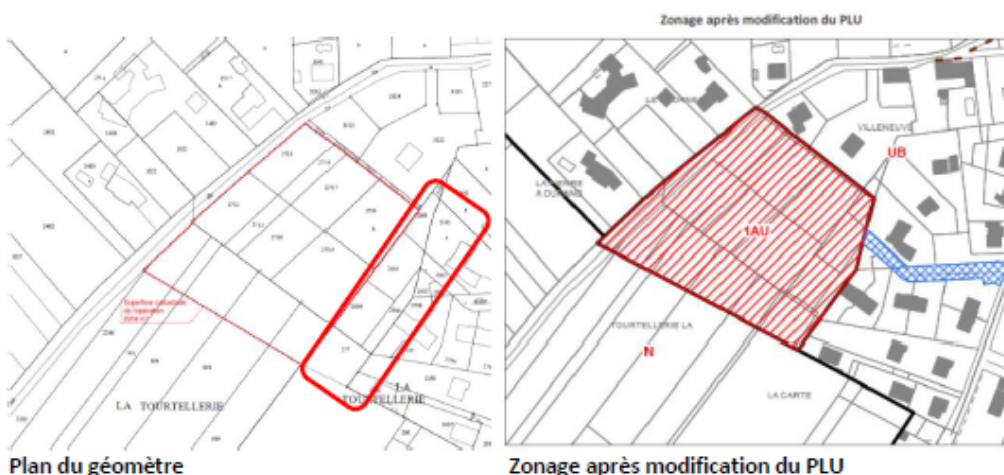
Le projet de La Tourtellerie fait partie du projet de territoire pour répondre aux besoins en logements prévus par le PLU. Ce besoin est démontré dans la notice de présentation de la modification du PLU.

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 m<sup>2</sup>, selon le plan du géomètre.



<p>Observation n°3 : Quelle est la répartition des logements collectifs et individuels sur les 16 logements prévus (modification du 18 janvier 2024) ?</p> <p><b>Réponses apportées :</b> 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.</p> <p>Observation n°4 : Quelles sont les parcelles cadastrées concernées par la zone 1UA (tableau avec surfaces) ?</p> <p><b>Réponses apportées :</b> La zone 1AU concerne les parcelles D 993, 994, 998, 999, 2268, 2266, 2711, 2712, 2713, 2714, 2717, 2718, 2719, 2720.</p> <p>Observation n°5 : Est-ce que la station d'épuration est en capacité de recevoir les effluents des nouveaux habitants (16 logements) ?</p> <p><b>Réponses apportées :</b> 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 ».</p> <p>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.) ?</p> <p><b>Réponses apportées :</b> Oui</p> <p>Observation n°7 : Quelle est la raison de la date d'échéance du 05 avril 2024 pour la zone 1UA ?</p> <p><b>Réponses apportées :</b> Cette réponse est apportée dans l'avis de la DDT.</p>
--

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



# Annexe 3-1

Parution NR dimanche du 17 décembre 2023

**les annonces**

NR du 17 décembre 2023




## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°14-2023 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°1 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](http://www.ville-monnaie.fr) et [www.touraineestvallees.fr](http://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](mailto: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°1 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.

M. Patrick C  
Clara, sa fill  
Mme Christ  
Florence et  
sœur, son f  
Jean-Claud  
ses beaux-  
Claudine et  
Ses neveu  
Ainsi que t  
Ont la dou

survenu à  
La céré  
credi 20 d  
Saint-Hila  
cimetière  
Blandin  
rue de la  
Fleurs r  
Plaques

Cet avi  
ments.  
PFG S

Mme Th  
son épo  
Didier et  
Mathieu  
Ont la d


**M**  
survenu  
La c  
mercred  
de La

# Annexe 3-2


Parution NR du mercredi 20 décembre 2023

## annonces | indre-et-loire

*NR du 20 décembre 2023*



**Monnaie**



**Touraine-Est Vallées**

**MARCHÉS**

Marchés p

### AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°14-2023 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°1 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](http://www.ville-monnaie.fr) et [www.touraineestvallees.fr](http://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 : [enquetep.lu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enquetep.lu.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°1 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.

**AVIS D'**

Identificati  
nauté de c  
toine-de-Sa  
**Objet du m**  
**Procédure**  
**Critères de**  
consultation  
**Date limite**  
12 heures.  
**Adresse Int**  
<https://web>  
**Date d'env**

**MARCHÉS**

Marchés p



**LOCHES  
SUD  
TOURAI**

**AVIS D'**



M. Gérard  
LOCHES  
web : <http://>  
**SIRET : 20**



# Annexe 3-3

Parution NR mercredi du 11 janvier 2024

NR du 11 janvier 2024

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°14-2023 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°1 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](http://www.ville-monnaie.fr) et [www.touraineestvallees.fr](http://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](mailto: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°1 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 dimanche du 14 janvier 2024

NR-14 janvier 20 24




## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

### MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MONNAIE

Par arrêté n°14-2023 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°1 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](http://www.ville-monnaie.fr) et [www.touraineestvallees.fr](http://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 :

[enquetep.lu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enquetep.lu.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°1 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 d'affichage

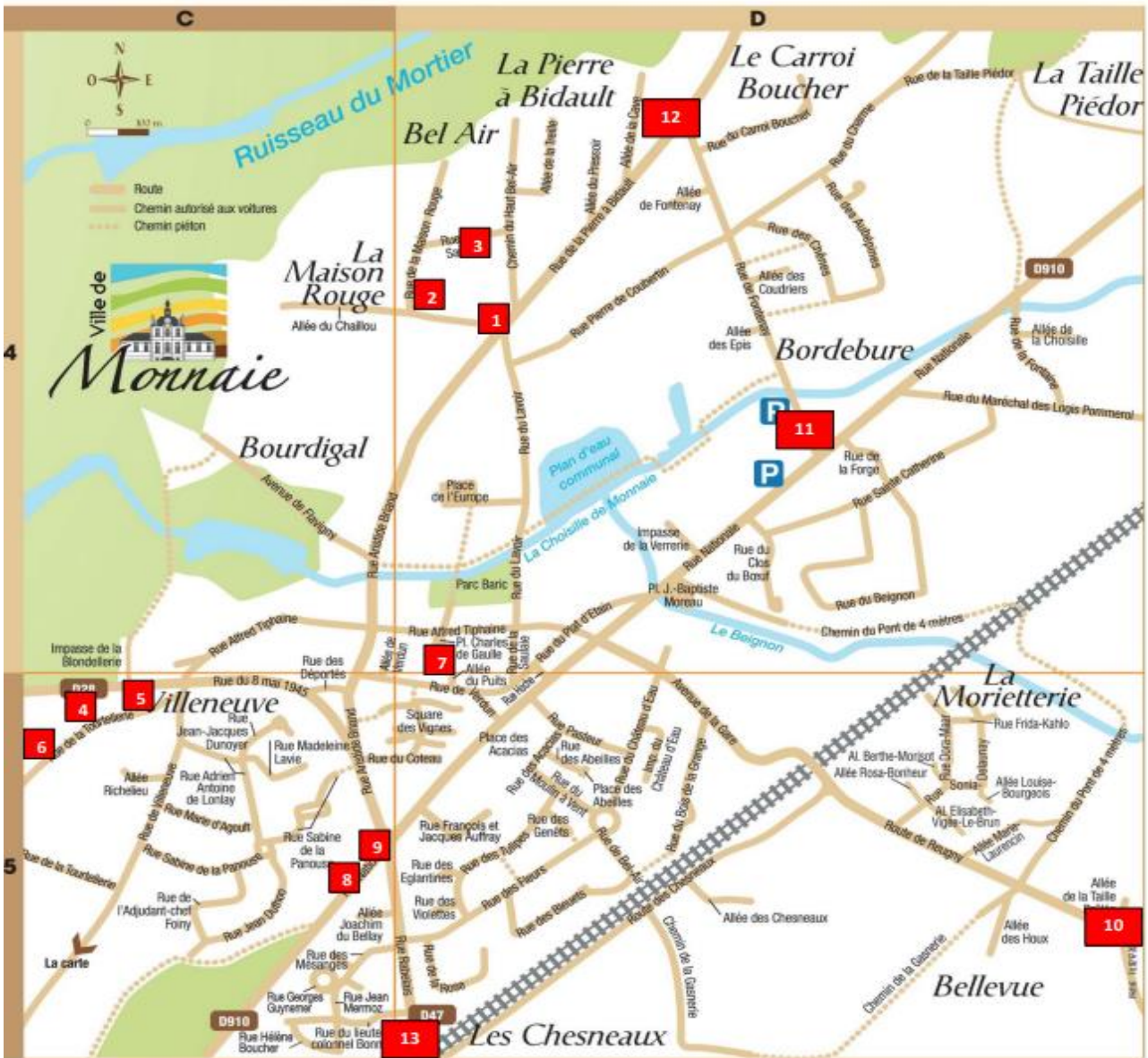


Photo 1 : rue de la Maison Rouge

Photo 2 : rue de la Maison Rouge

Photo 3 : rue de la Gaubertier (Maison Rouge)





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-Observations-Maison Rouge

## 6-1- Registre

**PREMIÈRE JOURNÉE**

~~Claude ARIOT~~  
Commissaire enquêteur  
heures 00

Registre ouvert le 08-01-2024 à 14<sup>h</sup>

Observations de M<sup>lle</sup> \_\_\_\_\_

Aucune consultation

09-01-2024

Aucune consultation

10-01-2024

Aucune consultation

11-01-2024

Aucune consultation

12-01-2024

Consultation sans remarque

15-01-2024

Chevesson Sophie équipe de la Maison Rouge  
37380 Lonnay  
06 33 53 82 52

16-01-2024

Aucune consultation

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



17.01.2024

Aucune Consultation.

18.01.2024.

Aucune consultation

19.01.2024

1 consultation sans remarque

**R-obs-1**

20-01-2024. permanence

COLIN Mathilde et CARITTE Victor

La Maison Rouge.

Exploitation maraîchère Le Jardin de la Maison Rouge.

Quels aménagements de voirie sont prévus pour la rue de la Maison Rouge ? Élargissement ? Trottoirs ? Éclairage ? Piste cyclable ?

La Rue de la Souverie sera-t-elle rendue accessible aux véhicules ?

Nous avons une exploitation agricole avec vente à la ferme plusieurs soirs par semaine. Nous avons donc besoin d'un accès pour les clients. Et que cet accès soit maintenu pendant la durée des travaux.

22.01.24

Pas de remarque

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

31 Janvier 2024.

Aucune consultation

01.02.2024

Aucune consultation

**R-obs-2**

2-02-2024

Bernard Nennet 21 ter rue du charme 57380 MONDRE

Bien qu'éloigné du secteur "Naison rouge", je m'intéresse sur l'accessibilité de ce secteur appelé à accueillir une quarantaine de logements, ainsi que sur l'impact sur la circulation avec le secteur du stad et de la rue de Fontenay.

05-02-2024

Aucune consultation.

**R-obs-3**

06-02-2024.

JF. DAI POUF

Le projet de la Naison Rouge a fait l'objet de nombreuses restrictions en volume et en surface.

Les accès aux activités voisines doivent être aménagés et les circulations s'enrichir et dans le projet feront l'objet de soins particuliers

- carrefour rue du lavoir et entrée rue de la Naison Rouge notamment

Le programme de logements sociaux peut se réduire au taux minimum du fait de l'avance prise par Normandy sur les logements sociaux

La partie sud de la rue de la Naison Rouge doit pouvoir accueillir les eaux pluviales, un arborescence et une zone de déambulation pour valoriser le paysage et la visibilité de face de manière côté ouest.

La couleur verte de la zone en sera valorisée.

07-02-2024 Permanence 39-128



**R-obs-4**

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](mailto:Jean-marc.schnel@laposte.net)

Après du commissaire enquêteur

4708/70/45

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.

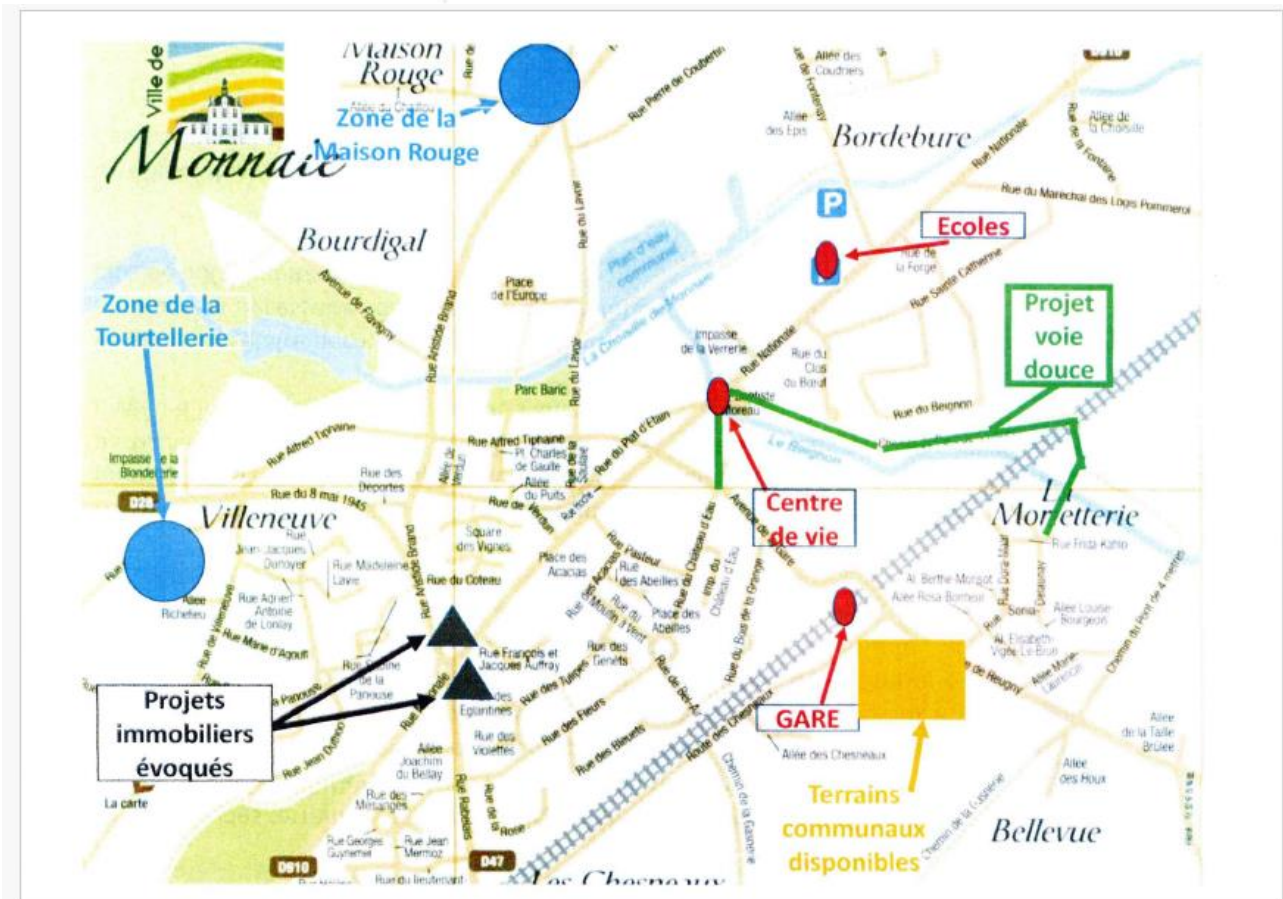
4\_ Le projet de la Tourtellerie est lui encore plus excentré, encore plus loin du centre de vie de la commune avec ces petits commerces de proximité, le bar-tabac, la pharmacie, encore plus loin des écoles et encore plus loin de la Gare !!!

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.





R-obs-5

7-2-2024

idem à ce que le 6-2 / H. Buisson) et H. Schmel.  
a inscrit. par internet.

M. H. Fabrick, Chantelard  
3 rue de la Saunerie 37380 Formaine.

Nous habitons seulement depuis 2 ans dans cette  
commune dite "sur urbaine ou rurale"

Actuellement un chemin devant la maison et pas  
d'éclairage public. Cela ne nous gêne pas.

Par contre, dans ce grand champ qui va devenir  
constructible, quid de la circulation ??

Et ? Les écoles seront elles suffisantes?  
la restauration, etc.

le manque de médecins, dentistes... et les  
transports inexistantes !!

Forts déçus?



R-obs-6

7-2-2024

M. et M<sup>me</sup> GIRAULT Chemin du Haut Bel Air 37380 FORMAIE  
se souhaitent que la voirie actuelle soit peu ou pas utilisée  
par les futurs habitants du futur lotissement car les 2  
habitations qui donnent direct sur le chemin du Haut Bel Air  
tout cela pour ne pas perturber la sérénité du quartier  
et abriter la voirie.



7-2-2024 Visite de M. Olivier Palm Directeur de  
Villandry (comm. nayens)

Commission enquêteur

  
L'inspecteur

permanence terminée à 18h



## 6-2- Lettre

### L-obs-1

CANARD Alexandre  
MARTINS-CANARD Sarah  
187 rue de la Tourtellerie  
37380 Monnaie  
Tél : 0676350100  
Mail : [alexcana@live.fr](mailto:alexcana@live.fr)



Mairie de Monnaie  
Place Charles de Gaulle  
37380 Monnaie

A l'attention de Mr le Commissaire Enquêteur

A Monnaie, le samedi 20 janvier 2024

Objet : Avis sur enquête publique 2024 sujet de la modification du PLU de Monnaie  
PJ : Carte des contre-propositions

Monsieur le commissaire enquêteur,

Conformément à la consultation lancée par la mairie de Monnaie, veuillez trouver ci-après les réserves que je souhaite émettre ainsi que des contre-propositions.

Avant de réaliser de nouveaux projets immobiliers, dans un premier temps il apparait plutôt nécessaire de renforcer les équipements urbains actuels.

Actuellement, les déficits en pistes cyclables, le mauvais entretien ou l'absence de trottoir, le plan de circulation ou l'absence de transport en commun et d'un collège, ... (liste non exhaustive) sont autant d'éléments à améliorer avant d'envisager de renforcer le parc de logement dans la ville et d'en augmenter substantiellement le nombre d'habitants.

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

Si toutefois, l'augmentation du nombre de logements doit être envisagée, voici 3 secteurs potentiels présentant de meilleurs bénéfices pour l'aménagement urbain de la commune et une meilleure répartition des nouveaux résidents. Par ailleurs, ces 3 secteurs permettraient une densité moins forte pour l'ensemble des logements à construire.

Ainsi comme représenté dans la pièce jointe, les 3 zones proposées sont localisées :





- La zone 2AU dans le secteur de la fontaine (entre les rues Ste Catherine et Pommerol) permet de compléter un quartier existant
- La zone 2AU place Jean Baptiste Moreau permet de renforcer la redynamisation du centre-ville
- La zone 2AUc à côté des Jardins du Lys permet d'assurer une continuité urbaine jusqu'à la Carte

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


Cordialement  
Alexandre CANARD et Sarah MARTINS-CANARD

## 6-3- Courriels

23/01/2024 10:04 C-obs-1 (1068 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR Recherche...    CA 

Rechercher... Rechercher mes mails

**SFR Mail** Mail 

PLU

lundi 22 Janvier, 20:32

De : Steve Privey  
A : enqueteplu.modif1monnaie@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

25/01/2024 09:35

(1172 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR C-obs-3



Rechercher...

Dans mes mails

**SFR Mail**

Mail

(sans objet)

mercredi 24 Janvier, 18:35

MG

De : [michel gerbault](#)

A : [enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr)

NON au lotissent Maison Rouge

Répondre

Transférer

Imprimer

25/01/2024 09:36

(1171 non lus) - SFR Mail | Mail

C-obs-4



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

## Observation Projet Maison Rouge

mercredi 24 Janvier, 19:45

MC

De : Mathilde Colin

A : [enquetep.lu.modifimonnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enquetep.lu.modifimonnaie@touraineestvallees.fr)

Bonjour,

Nous nous permettons de vous adresser une observation dans le cadre de la consultation en cours relative au projet d'aménagement rue de la Maison Rouge.

Deux haies arborées sont actuellement situées aux abords des parcelles à urbaniser : une à l'Ouest et une au Sud côté gauche de la rue de la Maison Rouge. Ces haies présentent des noyaux de biodiversité qu'il serait dommage de voir disparaître au profit d'habitations. Ces haies font notamment le bonheur des promeneurs qui peuvent y cueillir des mûres et du raisin sauvage.

En appliquant les principes de l'ERC, éviter la destruction de cette rare zone de biodiversité serait à notre avis une prescription raisonnable à imposer à l'aménageur.

Bien à vous,

Victor Caritte et Mathilde Colin  
Le Maison Rouge

Répondre

Transférer

Imprimer

26/01/2024 11:14

(1189 non lus) - SFR Mail | Mail



C-obs-5

G D E **CA** B

Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail

### Opposition

jeudi 25 Janvier, 17:50

De : Anne-Laure JOUBEL

AJ

A : [enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modifmonnaie@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

29/01/2024 10:57

(1342 non lus) - SFR Mail | Mail

100% DES

SFR

C-obs-6



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

## Opposition au PLU MONNAIE modification 1 - Maison rouge

dimanche 28 Janvier, 21:12

SB

De : [Sophie Buffard](#)  
A : [enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr)

Bonsoir,

Je vous contacte afin d'indiquer mon opposition à la modification du PLU, merci de consigner mon opposition dans le registre.

Voici les explications à mon opposition :

- Actuellement, à proximité de la zone de modification de la maison rouge, un jardin bio c'est implanté cela ne peut que nuire en terme de faune et flore si des maisons s'implantent et par la suite des véhicules polluants passent à proximité de ce jardin.
- Les chemins d'accès à cette zone ne sont pas adaptés à une circulation double sens et en piteux état pour l'une d'entre elles.
- La rue Aristide Briand n'est pas adaptée à une circulation plus dense qu'elle ne l'est déjà, il n'y a pas de trottoirs, les gens roulent trop vite en direction de Nouzilly.
- Actuellement, ce lieu est agréable, calme avec de la verdure, ce qui est apaisant lors de promenade, construire un lotissement nuirait à la qualité de vie des personnes habitants aux environs. Il n'y a plus beaucoup d'endroits où il y a beaucoup de verdure avec toutes les constructions déjà effectuées.
- Qu'est-ce qui sera prévu pour retenir l'eau qui ne sera pas retenue par l'herbe actuelle ? (construction dans une pente assez prononcée.. Aucune leçon retenue du lotissement aquarelle avec de nombreuses inondations car le lotissement est dans une pente ?!)

D'autre part, nous sommes dans une commune agréable mais qui vient à s'agrandir trop vite sans adapter les équipements pour ses habitants actuels :

- trottoirs inexistant ou insuffisants, pistes cyclables inexistantes, transports collectifs limités, école qui devient trop petite, gymnase vieillissant, ...

La circulation dans Monnaie est déjà très dense et aux heures de pointes saturées ce qui devient compliqué pour les habitants et dangereux.

Cdt.

Mlle BUFFARD

 Sans virus. [www.avast.com](http://www.avast.com)

De rien.

Avec plaisir.

[https://webmail.sfr.fr/mailbox.html#inbox/SF\\_INBOX](https://webmail.sfr.fr/mailbox.html#inbox/SF_INBOX)

11/01/2024 10:57 (1342 non lus) - SFR Mail | Mail 1/2

02/02/2024 21:50

(1219 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR

C-obs-7



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

## ENQUETE PLU MONNAIE – SECTEUR MAISON ROUGE

vendredi 2 Février, 14:36

De : [flore fauze](#)

A : [enquetep.lu.modif@monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enquetep.lu.modif@monnaie@touraineestvallees.fr)

Cc : [Christophe Bracquier](#)

Bonjour

Nous vous faisons part de notre inquiétude concernant les conséquences de ces nouveaux logements sur la circulation du quartier  
En effet, ces constructions vont ramener environ 80 véhicules sur le carrefour du cimetière (croisement rue pierre à bidault - rue de la maison rouge-rue du lavoir) et le chemin du haut bel air

La circulation est déjà dense, relativement à vive allure et très bruyante  
Il nous arrive parfois même d'avoir des difficultés à rentrer chez nous  
De plus, il y a l'arrêt du car scolaire

Qu'est-il prévu au niveau de l'aménagement du carrefour pour ne pas augmenter les problématiques actuelles? Est-il envisager une solution pour diminuer les agréments actuels?

Cordialement

M et Mme BRACQUIER  
1 A RUE DE LA PIERRE A BIDAULT  
37380 MONNAIE  
06.60.21.54.71



04/02/2024 18:12

C-obs-8

(1267 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR



Rechercher...

Dans mes mails

SFR Mail

Mail ▾

### NON au lotissement Maison Rouge

samedi 3 Février, 20:02

AB

De : Alain Beaujouan

A : [enqueteplu.modif@monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modif@monnaie@touraineestvallees.fr)

Bonjour,

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

M. Beaujouan

De rien.

Avec plaisir.

Répondre

Transférer

Imprimer



04/02/2024 18:13 C-obs-9 (1266 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR 🔍 📁 📧 CA ☰

Rechercher... Dans mes mails

**SFR Mail** Mail ▾

---

**NON au lotissement Maison Rouge**  
samedi 3 Février, 19:56

MB De : [Mélanie Beaujouan](#)  
A : [enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr)

Bonjour,

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

Cordialement,  
M. Beaujouan

Envoyé depuis mon appareil Galaxy

De rien. Avec plaisir.

Répondre Transférer Imprimer

01/02/2024 14:56 C-obs-10 (1149 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR 🔍 📁 📧 CA ☰

Rechercher... Dans mes mails

**SFR Mail** Mail ▾

---

demande

jeudi 1er Février, 11:02

De : [Jean marie RIGOREAU](#)  
A : [enquetep.lu.modif@monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enquetep.lu.modif@monnaie@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](#)

04/02/2024 18:37 C-obs-11 (1268 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR 🔍 📁 📧 CA ☰

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-Mai Lechien Renard](mailto:Lise-Mai.Lechien.Renard)  
A : [enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr) ;  
[enqueteplu.modif2monnaie@xn--touraineestvalles-ptb.fr](mailto:enqueteplu.modif2monnaie@xn--touraineestvalles-ptb.fr)  
Cc : [Alain Lechien](mailto: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

04/02/2024 18:38 C-obs-11 bis (1268 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR 🔍 🛒 📧 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](mailto:Lise-Maï Lechien Renard)  
A : [enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr)  
Cc : [Alain Lechien](mailto: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](mailto: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](mailto:enqueteplu.modif1monnaie@touraineestvallees.fr)>, <[enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvallees.fr)>  
Cc: Alain Lechien <[alain.lechien@gmail.com](mailto: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

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je me permets de vous solliciter dans le cadre de l'enquête publique en cours et spécifiquement sur l'OAP de la Maison Rouge.

Nous étudions l'aménagement de ce secteur et nous avons quelques remarques à formuler :

Nous nous interrogeons sur l'intérêt de conservation du boisement Sud-Est. Une frange végétale nouvelle peut néanmoins être créée.

S'agissant de la règle d'implantation qui impose un recul minimal de 6 mètres pour les garages, n'y a-t-il pas contradiction avec le souhait d'une implantation à l'alignement du PLU ? Compte tenu de la configuration du site notre Architecte avait imaginé une implantation des logements en quinconce dans la pente. Cette alternative avait également l'air de plaire aux élus. En effet, cette solution permet de dégager la vue sur le grand paysage et de créer de l'intimité dans la jouissance des jardins, tout en se préservant d'un effet de masque favorisant également la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.



La gestion du ruissellement des eaux de pluie nécessitera une attention toute particulière. Nous souhaitons laisser une large part à l'infiltration et au traitement aérien 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. Une place pour 4 logements nous semble plus appropriée.

Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous apporterez à nos observations.

Cordialement,

**villadim**  
Aménagement & Promotion

**Magali BARIBAUD**

Référente technique et opérationnelle

☎ 05 49 00 49 49 | 📞 06 08 22 53 82

@ [mbaribaud@villadim.fr](mailto:mbaribaud@villadim.fr)



C-obs-13

06/02/2024 10:20 (1357 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR

Rechercher... Dans mes mails

SFR Mail Mail

NON lotissement Maison Rouge

lundi 5 Février, 20:06

De : emeline douzilly  
A : enqueteplu.modifmonnaie@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

C-obs-14

06/02/2024 10:21 (1355 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR     


Rechercher... Dans mes mails

**SFR Mail** Mail 

---

(sans objet)

lundi 5 Février, 20:12

 De : benoit fradin  
A : enqueteplu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr ;  
enqueteplu.modif2monnaie@touraineestvalees.fr





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

De rien.  Avec plaisir.


Répondre Répondre à tous Transférer Imprimer

C-obs-15

06/02/2024 15:07 (1312 non lus) - SFR Mail | Mail

SFR    **CA** 

Rechercher... Dans mes mails

**SFR Mail** Mail 

---

plu

mardi 6 Février, 14:49

De : Gerard FRADIN  
A : [enquetep.lu.modifmonnaie@touraineestvallees.fr](mailto:enquetep.lu.modifmonnaie@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



C-obs-16

## Courriel complémentaire aménageur Villadim



Hôtel de Ville  
Place Charles de Gaulle  
37380 MONNAIE

Chambray-Les-Tours, le 31 janvier 2024

Objet : MONNAIE - OAP « Maison Rouge »

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En qualité d'aménageur, nous étudions le secteur de l'OAP de la Maison Rouge. Un projet a été présenté dernièrement aux élus et leur équipe. Nous avons quelques remarques à formuler sur les nouvelles dispositions du PLU qui nous semblent difficilement applicables à ce secteur. Nous vous proposons modestement quelques adaptations.

Sur les termes de l'OAP :

- La trame végétale au Sud-Ouest à préserver. Notre constat c'est que la frange végétale existante composée de ronces et d'un arbre qui semble mort ne valorisera pas le projet. Néanmoins, une nouvelle trame peut être créée et même prolongée vers le Nord et le Sud.

**Ainsi les termes de l'OAP pourraient être : Trame végétale à préserver ou à créer.**

Sur les termes du PLU :

- S'agissant de la règle d'implantation qui impose un recul minimal de 6 mètres pour les garages (art. 6.2), n'y a-t-il pas contradiction avec le souhait d'une implantation à l'alignement du PLU ? Compte tenu de la configuration du site notre Architecte avait imaginé une implantation des logements en quinconce dans la pente. Cette alternative avait également l'air de plaire aux élus. En effet, cette solution permet de dégager la vue sur le grand paysage et de créer de l'intimité dans la jouissance des jardins, tout en se préservant d'un effet de masque favorisant également la mise en place de panneaux solaires ou photovoltaïques.

**Ainsi les termes du PLU pourraient être : Sauf impossibilité technique ou dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent, les garages présenteront un recul minimal de 6 mètres par rapport à la voie.**

- La gestion du ruissellement des eaux de pluie nécessitera une attention toute particulière. Nous souhaitons laisser une large part à l'infiltration et au traitement aérien des

[www.villadim.fr](http://www.villadim.fr)

SAS VILLADIM AMENAGEMENT ET PROMOTION : 4, rue de la Charpaille – 37170 CHAMBRAY-LÈS-TOURS – Tél. 02 47 22 20 20 – Fax. 02 47 22 20 22

SAS au capital de 500 000 Euros – RCS TOURS 899 618 177



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).

**Ainsi les termes du PLU pourraient être : Au sein d'opérations d'ensemble, 1 place pour 4 logements devra être réalisée sur des espaces communs de l'opération.**

Nous vous remercions par avance de l'intérêt que vous apporterez à nos observations ;

Nous vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos respectueuses salutations.

**Magali BARIBAUD**  
**Référente technique et opérationnelle**

05 49 00 49 49 - mbaribaud@villadim.fr

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a vertical line, positioned below the typed name and contact information.













## 7- AVIS DDE 37

 <b>PRÉFET D'INDRE- ET-LOIRE</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	Communauté Touraine-Est Vallées
	N° enregistrement : <u>1924</u>
	Courrier arrivé le : <b>26 DEC. 2023</b>
	Original : <u>DM</u>
	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  
TOURAIN-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 : ddt@indre-et-loire.gouv.fr  
[www.indre-et-loire.gouv.fr](http://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