

Communauté de Communes Touraine Est  
Vallées

# PLU DE MONNAIE

Modification n°1 du PLU



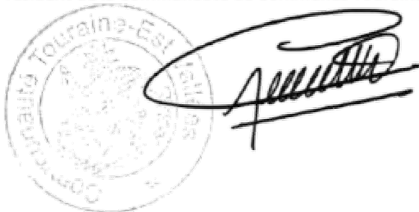
## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 28/03/2024  
approuvant les dispositions de la modification du PLU

Le Président,

M. Vincent MORETTE

Président de la Communauté de Communes Touraine Est Vallée



**PLU APPROUVÉ LE 05/04/2018**  
**MODIFICATION n°1 DU 28/03/2024**

Dossier 22103710  
28/02/2024

réalisé par



auddicé Val de Loire  
Rue des Petites Granges  
49400 Saumur  
**02 41 51 98 39**

## TABLE DES MATIERES

<b>CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION .....</b>	<b>7</b>
1.1 Objectif de la modification n°1 du PLU de Monnaie .....	8
1.2 Justification du choix de la procédure.....	9
1.2.1 Objet de la procédure.....	9
1.2.2 La compatibilité avec le PADD .....	10
<b>CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 : L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DU SECTEUR « MAISON ROUGE » .....</b>	<b>11</b>
2.1 La justification de l'ouverture des zones 2AU de « Maison Rouge » .....	12
2.1.1 Justification du besoin en logements .....	12
2.1.2 La justification du besoin foncier.....	17
2.1.3 La présentation du projet lié à l'ouverture de la zone 2AU « Maison Rouge ».....	47
2.2 L'ouverture de la zone 2AU « Maison Rouge » et les modifications du PLU impliquées.....	56
2.2.1 La modification du règlement graphique .....	56
2.2.2 La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation .....	58
2.2.3 La modification du règlement.....	61
2.2.4 Compatibilité des modifications avec le PADD.....	64
<b>CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1.....</b>	<b>67</b>
3.1 Préambule .....	68
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants .....	69
3.3 Incidence sur les continuités écologiques et la biodiversité .....	70
3.4 Incidence sur les ressources en eau .....	74
3.5 Incidence sur l'économie agricole et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers .....	75
3.6 Incidence concernant l'air, l'énergie et le climat .....	78
3.7 Incidence sur le paysage et l'urbanisation .....	78
3.8 Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances .....	83
Les risques .....	83
3.9 Conclusion .....	84

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

<b>Figure 1.</b> Localisation du secteur 2AU « Maison Rouge ».....	8
<b>Figure 2.</b> Extrait du PADD approuvé en 2018 .....	10
<b>Figure 3.</b> Evolution démographique comparée de la commune de Monnaie et de la CC Touraine Est Vallée entre 1968 et 2020 (INSEE) .....	13
<b>Figure 4.</b> Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de la Communauté de Communes Touraine Est Vallée entre 2013 et 2019 (Observatoire des Territoires).....	13
<b>Figure 5.</b> Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de Monnaie entre 1968 et 2020 (INSEE).....	13
<b>Figure 6.</b> Evolution de la taille des ménages à Monnaie .....	14
<b>Figure 7.</b> Extrait du rapport d'évaluation à mi-parcours du PLH - Juillet 2023.....	15

<b>Figure 8.</b>	Evolution du logement à Monnaie entre 1968 et 2020.....	16
<b>Figure 9.</b>	Extrait du PADD du PLU en vigueur de Monnaie .....	17
<b>Figure 10.</b>	Extrait des OAP du PLU en vigueur .....	19
<b>Figure 11.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Le Coteau.....	21
<b>Figure 12.</b>	Extrait de l'OAP du secteur Le Coteau .....	21
<b>Figure 13.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur « Morietterie » .....	22
<b>Figure 14.</b>	Avancement des constructions du secteur Morietterie en juin 2023 .....	23
<b>Figure 15.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Fontenay.....	24
<b>Figure 16.</b>	Extrait de l'OAP du secteur Fontenay .....	24
<b>Figure 17.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur « La Fontaine » .....	25
<b>Figure 18.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Maison Rouge.....	26
<b>Figure 19.</b>	Extrait de l'OAP du secteur Maison Rouge .....	26
<b>Figure 20.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de la Tourtellerie .....	27
<b>Figure 21.</b>	Extrait de l'OAP du secteur de la Tourtellerie.....	28
<b>Figure 22.</b>	Esquisses préparatoires du projet (Exeo – avril 2023).....	28
<b>Figure 23.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur « Rue Nationale » .....	29
<b>Figure 24.</b>	Extrait de l'OAP du secteur « Rue Nationale » .....	30
<b>Figure 25.</b>	Etudes d'aménagement de la place Jean-Baptiste MOREAU (ADAC – Mars 2016).....	31
<b>Figure 26.</b>	Vue sur la place Jean-Baptiste MOREAU (juin 2023) .....	31
<b>Figure 27.</b>	Synthèse des projets au sein des OAP de la commune : .....	32
<b>Figure 28.</b>	Identification des secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions et définition de l'enveloppe urbaine étudiée .....	34
<b>Figure 29.</b>	Tableau de synthèse de l'étude de densification urbaine .....	36
<b>Figure 30.</b>	Extrait des grandes orientations politiques du PADD débattues en conseil communautaire du 24 novembre 2022.....	37
<b>Figure 31.</b>	Tableau détaillé des parcelles identifiées au diagnostic de densification urbaine.....	37
<b>Figure 33.</b>	Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie - Nord .....	39
<b>Figure 34.</b>	Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – secteur La Fontaine.....	40
<b>Figure 35.</b>	Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – Sud .....	41
<b>Figure 36.</b>	Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – Route de Reugny.....	42
<b>Figure 37.</b>	Carte de l'analyse de densification du hameau de la Louriotterie .....	43
<b>Figure 38.</b>	Carte de l'analyse de densification du hameau de la Sinsonnière .....	44
<b>Figure 39.</b>	Carte de l'analyse de densification du hameau des Perrés .....	45
<b>Figure 40.</b>	Carte de l'analyse de densification du hameau du Houdeau .....	46
<b>Figure 41.</b>	Localisation de secteur « Maison Rouge » par rapport aux commerces et services.....	47
<b>Figure 42.</b>	Modifications apportées au PLU initial .....	48
<b>Figure 43.</b>	Extraits de l'ouverture à l'urbanisation projetée après modification du PLU de Monnaie.....	49
<b>Figure 44.</b>	Vue 1 depuis la rue de la Maison Rouge.....	51



<b>Figure 45.</b>	Vue 2 sur le bourg depuis le point le plus haut du site « Maison Rouge » (rue de la Saunerie) 51	51
<b>Figure 46.</b>	Vue 3 sur le site « Maison Rouge » depuis le parking de la base de loisirs ..... 51	51
<b>Figure 47.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Maison Rouge ..... 52	52
<b>Figure 48.</b>	Extraits de l’OAP secteur « Maison Rouge » du PLU en vigueur ..... 53	53
<b>Figure 49.</b>	Schéma de l’OAP secteur « Maison Rouge » du PLU en vigueur ..... 53	53
<b>Figure 50.</b>	Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur ..... 54	54
<b>Figure 51.</b>	Extrait du règlement du PLU en vigueur ..... 55	55
<b>Figure 52.</b>	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant et après modification ..... 57	57
<b>Figure 53.</b>	Bilan des surfaces des zones après modification n°1 du PLU ..... 57	57
<b>Figure 54.</b>	Extrait du texte de l’OAP avant modification ..... 59	59
<b>Figure 55.</b>	Extrait du texte de l’OAP après modification..... 59	59
<b>Figure 56.</b>	Extrait du règlement après modification – réduction des objectifs de production de logements sociaux ..... 61	61
<b>Figure 57.</b>	Extrait du règlement après modification – réduction du recul par rapport à la voirie pour les garages ..... 62	62
<b>Figure 58.</b>	Extrait du règlement après modification – réduction du nombre de stationnement publics attendus au sein des opérations..... 63	63
<b>Figure 59.</b>	Extrait du rapport d’évaluation à mi-parcours du PLH - Juillet 2023..... 65	65
<b>Figure 60.</b>	Extrait de l’étude de faisabilité du projet (VILLADIM – avril 2023) ..... 68	68
<b>Figure 61.</b>	Localisation des ZNIR (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire) ..... 69	69
<b>Figure 62.</b>	Cartographie des zones humides d'Indre-et-Loire (SEPANT)..... 69	69
<b>Figure 63.</b>	Localisation des ZNIR (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire) ..... 70	70
<b>Figure 64.</b>	Localisation des connectivités écologiques identifiées sur le secteur d’étude (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire) ..... 72	72
<b>Figure 65.</b>	Tableau récapitulatif des mesures ERC proposées (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire) ..... 73	73
<b>Figure 66.</b>	Prise en compte des enjeux environnementaux au sein de l’OAP du secteur « Maison Rouge » ..... 74	74
<b>Figure 67.</b>	Tableau de synthèse du potentiel agronomique des parcelles étudiées (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire) ..... 75	75
<b>Figure 68.</b>	Carte des prélèvements de sol (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire) ..... 76	76
<b>Figure 69.</b>	Cartographie des productions identifiées sur le secteur (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire) ..... 77	77
<b>Figure 70.</b>	Matrice graphique des enjeux sur le périmètre restreint (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire) ..... 77	77
<b>Figure 71.</b>	Localisation des protections réglementaires du patrimoine par rapport au projet (source : expertise paysagère – auddicé Val de Loire) ..... 79	79
<b>Figure 72.</b>	Insertion du château dans son environnement (source : Géoportail)..... 79	79
<b>Figure 73.</b>	Synthèse des enjeux et impacts avant mesures sur le paysage ..... 80	80



**Figure 74.** Localisation des prises de vue suivante (source : expertise paysagère– auddicé Val de Loire) ..... 80

**Figure 75.** Prises de vue aux alentours du secteur étudié (source : expertise paysagère– auddicé Val de Loire) ..... 81

**Figure 76.** Synthèse des mesures proposées pour l'évitement-réduction des incidences du projet (source : expertise paysagère– auddicé Val de Loire) ..... 83

**Figure 77.** Localisation du site « Maison Rouge » par rapport aux risques (source : Géorisques)..... 84

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le



ID : 037-200073161-20240328-DEL21\_2024-DE



# CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

## 1.1 Objectif de la modification n°1 du PLU de Monnaie

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnaie a été **approuvé le 5 avril 2018**. Depuis il n'a connu aucune évolution.

La présente modification n°1 a pour objet l'ouverture d'une zone 2AU du secteur « Maison Rouge ».

Par délibération en date du **28/09/2023**, la Communauté de Communes Touraine Est Vallées apporte les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur de « Maison Rouge » et lance la procédure de modification n°1 du PLU.

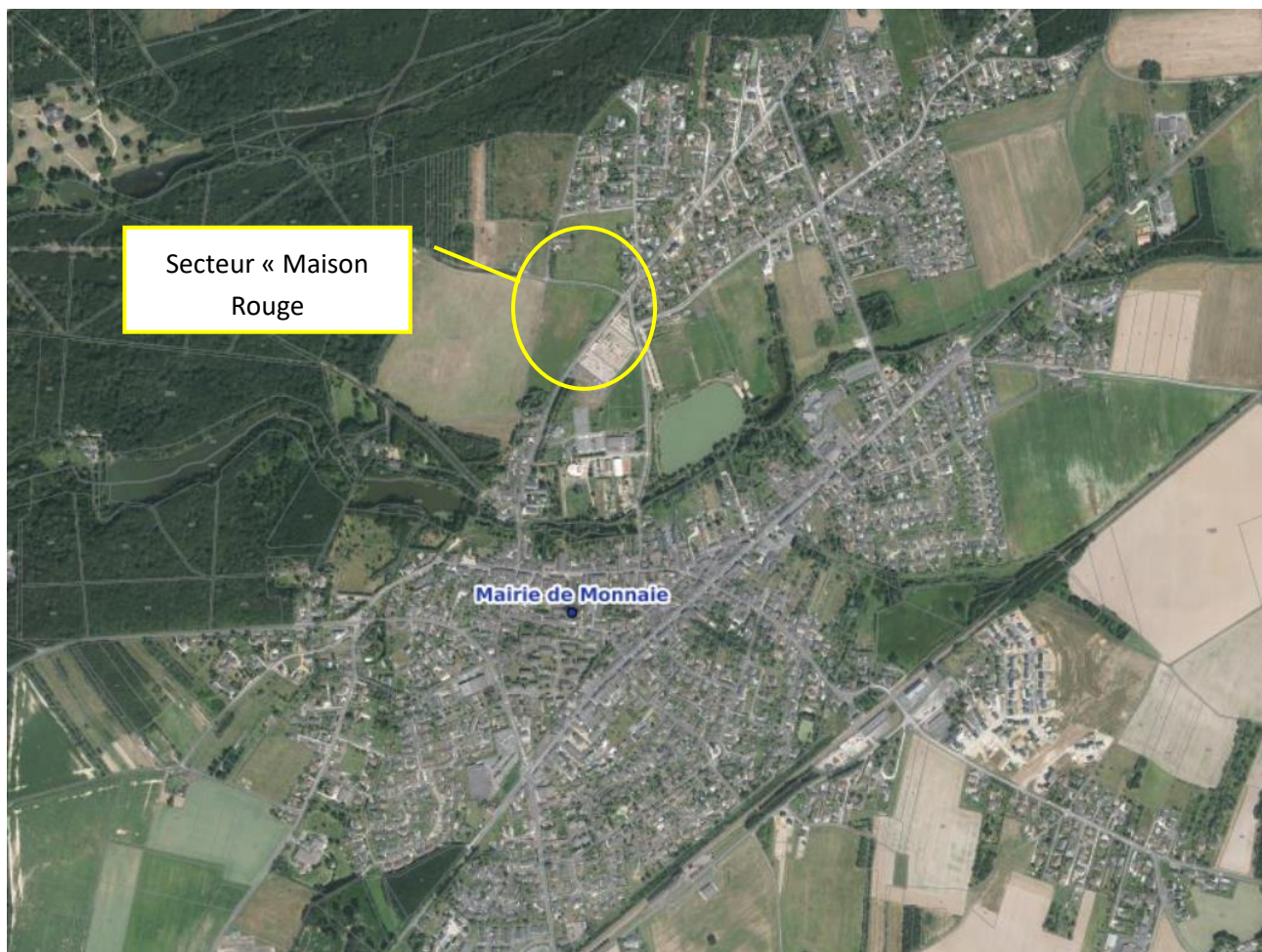


Figure 1. Localisation du secteur 2AU « Maison Rouge »



## 1.2 Justification du choix de la procédure

### 1.2.1 Objet de la procédure

Le projet communal porte **sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, et la modification de son OAP**.  
 Ces évolutions répondent donc à la procédure de modification décrite à l'article L153-36 et L153-41.

#### Explications vis-à-vis des articles du Code de l'Urbanisme

Article	Code de l'Urbanisme	Répond aux conditions ?	Justifications
L153-31 (Révision générale)	Révision si : - Changement des orientations du PADD - Réduction d'un EBC, d'une zone A ou d'une zone N - Réduction d'une protection ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisances - Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser de plus de 9 ans ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune. - Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.	NON	Les modifications réglementaires du PLU s'inscrivent dans les objectifs du PADD.  Les modifications ne réduisent pas de zone A ou N, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
L153-34 (Révision alléguée)	Le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, si - La révision a uniquement pour objet de réduire un EBC, une zone A ou N ; - La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ; - La révision a uniquement pour objet de créer des OAP valant ZAC ; - La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	NON	Le PLU de Monnaie a créé la zone 2AU de « Maison Rouge » par approbation du 5 avril 2018. Elle est donc encore applicable jusqu'au 4 avril 2024. Aucune ZAC n'est projetée sur le secteur.  La modification n'est pas de nature à induire de graves risques de nuisance.
L153-36 (Modification)	Si le dossier n'est pas inclus dans les cas de l'article L. 153-31 : Le PLU peut alors faire l'objet d'une modification s'il s'agit de <b>modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation</b> ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la <b>modification de règlement graphique et des OAP</b> .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - <b>De majorer les droits à construire de plus de 20 %</b> - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU  Il est soumis à enquête publique.	OUI	<b>La modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU. Elle rentre donc dans le cadre d'une modification de droit commun.</b>
L153-45 (Modification simplifiée)	En dehors des cas mentionnés à l'article L153-41, le projet de PLU peut être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.	NON	

## 1.2.2 La compatibilité avec le PADD

La modification du PLU comprend un objet. Elle apparaît à la lecture de chaque point compatible avec le PADD :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Maison Rouge » afin de permettre le développement de la commune. Ce secteur est inscrit dans la stratégie de développement à long terme de la commune de Monnaie.

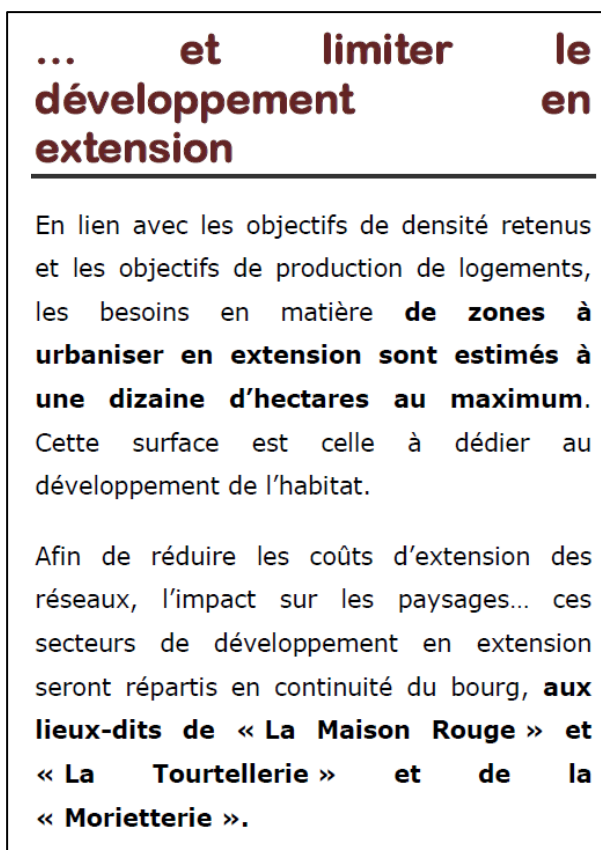


Figure 2. Extrait du PADD approuvé en 2018

Ainsi ces modifications s'inscrivent dans les objectifs du PADD. De ce fait **il n'est pas nécessaire de faire évoluer le PADD.**

## CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1 : L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DU SECTEUR « MAISON ROUGE »



## 2.1 La justification de l'ouverture des zones 2AU de « maison Rouge »

### 2.1.1 Justification du besoin en logements

#### 2.1.1.1 Une situation géographique privilégiée

Située aux portes Nord-Est de l'agglomération 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 l'agglomération 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).

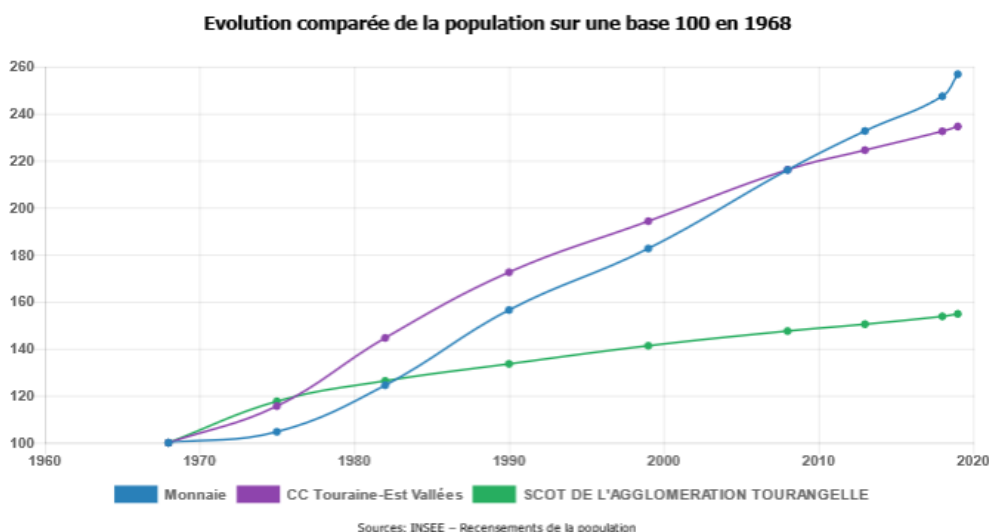
**Ces atouts ont contribué à une dynamique résidentielle importante**

#### 2.1.1.2 Une croissance démographique constante depuis 1968

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).

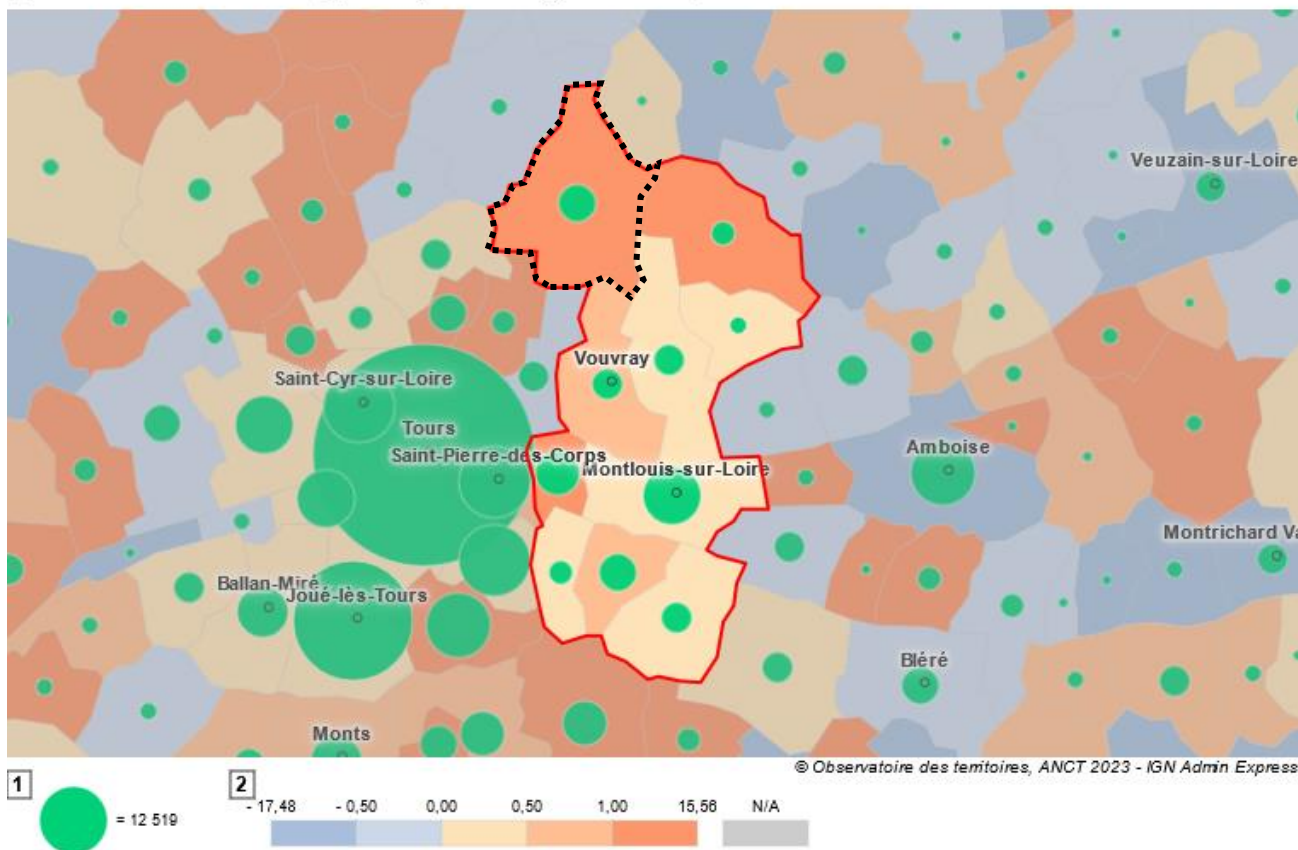
POP T1 - Population en historique depuis 1968								
	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Monnaie</b>	1 808	1 892	2 250	2 829	3 302	3 934	4 228	4 678
<b>CC Touraine Est Vallée</b>	17 105	19 770	24 732	29 512	33 228	37 144	38 434	40 295

Le graphique et la carte suivants montre que la **dynamique démographique moyenne de la commune dépasse celle de la CC Touraine Est Vallée**. De plus, Monnaie enregistre entre 2013 et 2019 un taux d'augmentation annuel de population (+1,66%) supérieur à celui de Montlouis-sur-Loire (+0,12% et 10 868 habitants en 2019) et égal à celui de la Ville-aux-Dames (5685 habitants en 2019) qui ont un poids démographique plus important.



**Figure 3.** Evolution démographique comparée de la commune de Monnaie entre 1968 et 2020 (INSEE)

- 1 Population au dernier recensement, 2019 (habitants) - Source : Insee, RP 1968-2019
- 2 Taux d'évolution annuel de la population, 2013-2019 (%) - Source : Insee, RP 1968-2018



**Figure 4.** Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de la Communauté de Communes Touraine Est Vallée entre 2013 et 2019 (Observatoire des Territoires)

La variation annuelle moyenne de la population de Monnaie est positive depuis 1968, du fait d'un solde naturel (naissances) toujours positif et d'un solde migratoire également positif depuis 1975. Cette donnée démontre l'attractivité de Monnaie.

**POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968**

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,7	2,5	2,9	1,7	1,8	1,5	1,7
due au solde naturel en %	1,3	0,4	0,6	0,5	0,6	0,5	0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,6	2,1	2,3	1,2	1,2	0,9	1,3
Taux de natalité (‰)	21,2	12,8	14,4	13,2	13,8	13,3	11,6
Taux de mortalité (‰)	8,5	8,6	8,1	7,9	7,7	7,9	7,2

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.  
 Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

**Figure 5.** Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de Monnaie entre 1968 et 2020 (INSEE)



### 2.1.1.3 Une croissance démographique supérieure aux prévisions du PLU

Le PLU de Monnaie a prévu une évolution démographique basée sur le maintien du rythme de la construction observé entre 2003 et 2013 : entre 1,1 % et 1,3 % par an entre 2016 et 2026, pour atteindre 4 900 habitants en 2026.

Les évolutions démographiques présentées précédemment sur la période 2009-2020 observent un taux d'évolution annuel de population à 1,7%/an. **A ce rythme, la population totale de la commune devrait dépasser les 5100 habitants en 2026, soit 200 habitants de plus que les prévisions du PLU.**

De plus, le desserrement des ménages nécessite une production de logements supérieure à celle qui était programmée, afin de répondre aux différents besoins et parcours de vie de la population, aux risques d'une décroissance.

Le nombre de personnes par ménage à Monnaie décroît depuis 1990, et il faut compter en 2020, 2,5 personnes par ménages, contre 2,6 dans les années 2000.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

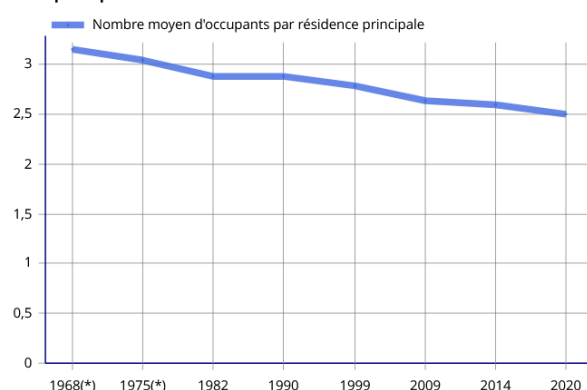
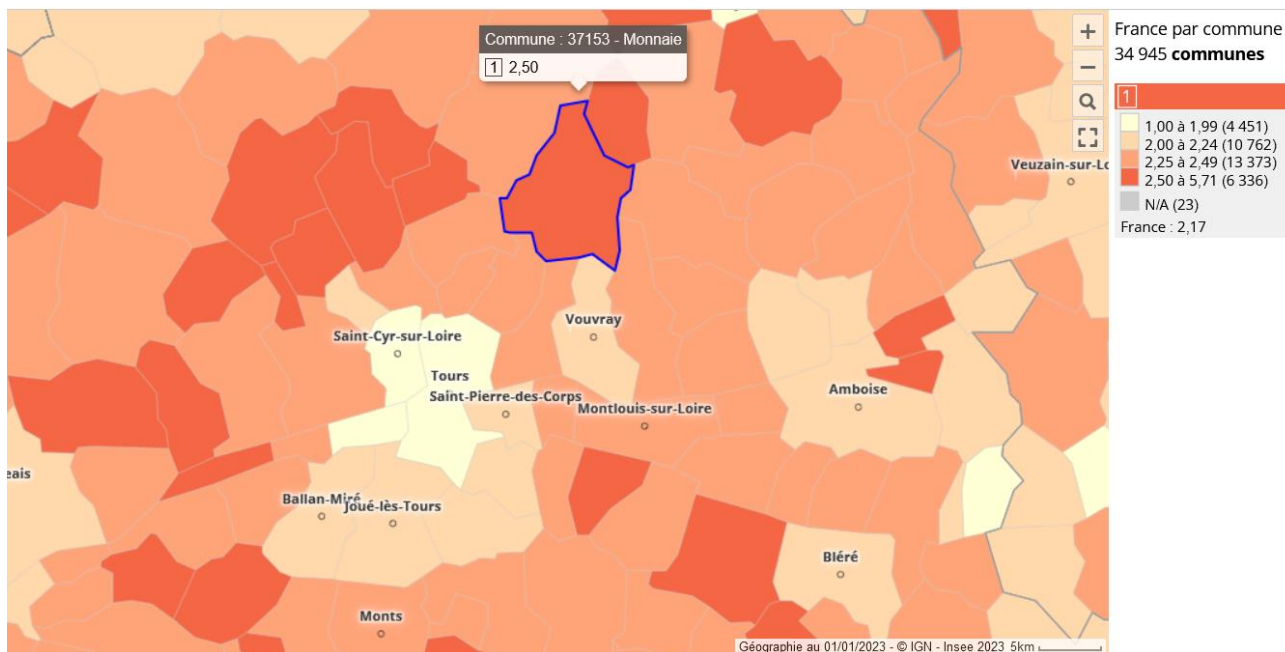


Figure 6. Evolution de la taille des ménages à Monnaie

Cette évolution du nombre de personne par ménage va se poursuivre. En effet à l'échelle nationale, la moyenne est de 2,17 personnes par ménages et les communes proches de Monnaie présentaient en 2020 une taille de ménage inférieure à 2,50.



Carte 1. Cartographie de la taille des ménages en 2020



Ce constat est d'ailleurs partagé à l'échelle de la Communauté de Communes. Le « Bilan à mi-parcours du PLH 2019-2023 » réalisé en juillet 2023 fait état de besoins en logements supérieurs aux prévisions initiales sur le territoire.

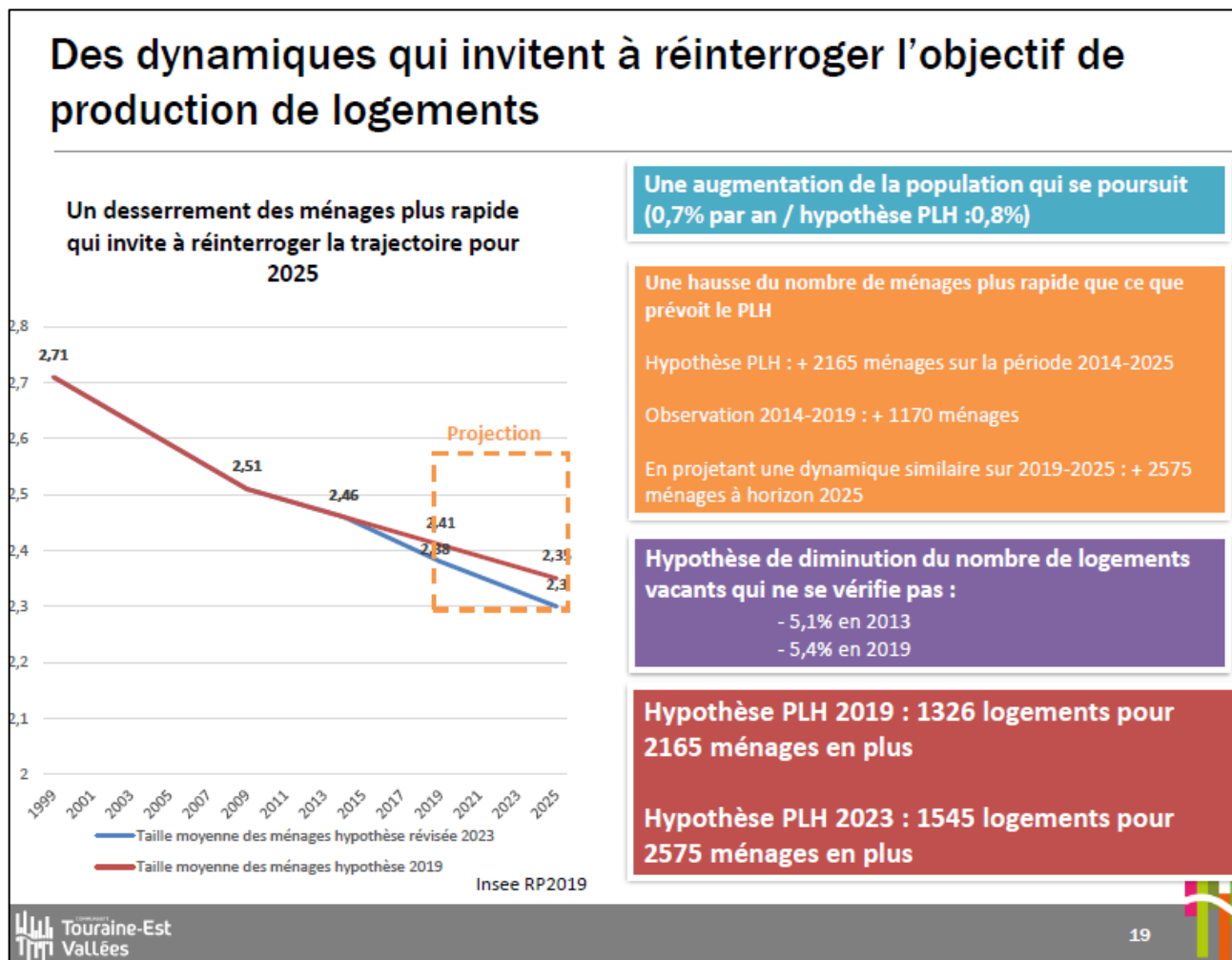


Figure 7. Extrait du rapport d'évaluation à mi-parcours du PLH - Juillet 2023

#### 2.1.1.4 Un nombre de logements en cohérence avec le projet prévu par le PLU

Pour répondre à son estimation démographique, le PLU de Monnaie a prévu dans son projet de PLU une augmentation de 30 logements par an entre 2016 et 2026, soit une production de 330 logements.

Depuis 2009, la commune de Monnaie a gagné 398 logements dont 368 résidences principales, **soit 36 logements par an et 33 résidences principales par an.**

### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>693</b>	<b>695</b>	<b>885</b>	<b>1 068</b>	<b>1 250</b>	<b>1 564</b>	<b>1 726</b>	<b>1 962</b>
Résidences principales	573	620	778	977	1 164	1 466	1 609	1 834
Résidences secondaires et logements occasionnels	29	31	56	46	29	22	20	13
Logements vacants	91	44	51	45	57	76	96	115

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

**Figure 8.** Evolution du logement à Monnaie entre 1968 et 2020

**L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU vient donc répondre à un besoin en logements à l'échelle communale et intercommunale.**



## 2.1.2 La justification du besoin foncier

### 2.1.2.1 Le projet de développement du PLU approuvé en 2018

Lors de la révision générale du PLU de Monnaie, les élus se sont fixés comme objectifs de maîtriser le développement démographique et résidentiel ; offrir des formes d'habitat diversifiées plus économes en espace ; maintenir un bourg attractif grâce au renouvellement urbain ; préserver ces espaces naturels et agricoles riches ainsi que son patrimoine local. Ainsi se projet met en avant un objectif modéré d'accroissement de la population, ayant déterminé les objectifs de production de logements :

- **30 logements par an** à produire sur la période 2016-2026 soit 330 logements au total pendant la durée en vigueur du PLU (dix ans) ;
- **40 % des logements totaux à produire seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine ;**
- **réaliser 20% de logements sociaux ou en accession sociale** au sein des nouvelles opérations, à proximité des commerces, services et équipements du bourg.
- 25 logements à l'hectare au sein et à proximité immédiate du bourg et **17 à 25 logements à l'hectare en périphérie ou en extension urbaine.** ;
- Prévoir des zones à urbaniser en **extension d'habitat limitées à une dizaine d'hectares au maximum** et localisés aux lieux-dits de « La Maison Rouge » et « La Tourtellerie » et de la « Morietterie ».

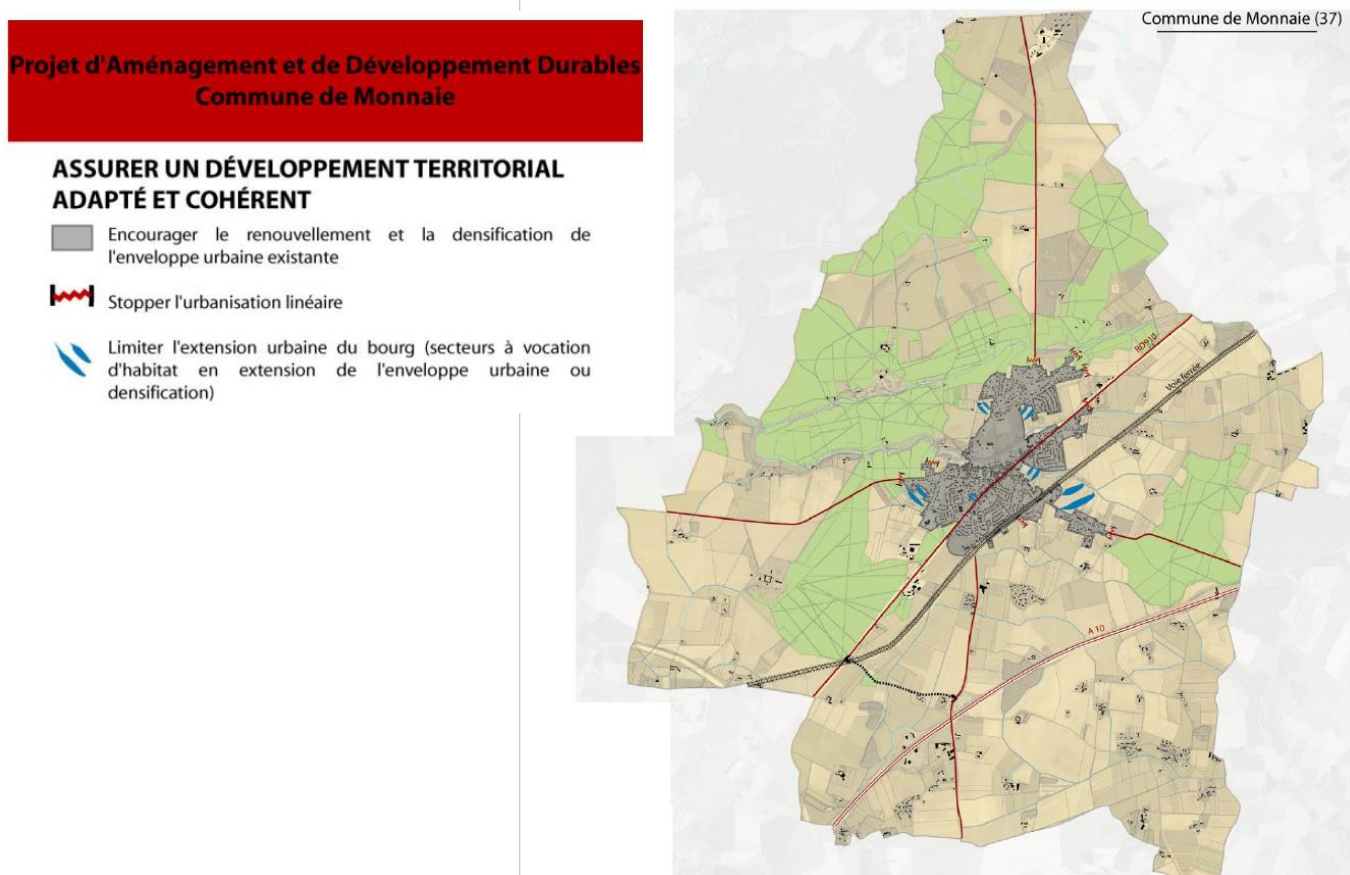


Figure 9. Extrait du PADD du PLU en vigueur de Monnaie

L'accueil d'une population nouvelle et le développement des nouveaux logements se voient spatialisés dans ce PADD avec en priorité une optimisation de l'existant et la densification du tissu urbain existant.

Puis, dans un second temps, afin de répondre aux objectifs de développement de la commune, les élus ont définis **un site de renouvellement urbain, trois secteurs de densification urbaine, trois secteurs d'extension urbaine** (« La Maison Rouge » et « La Tourtellerie » et de la « Morietterie ») à long terme correspondant à la production possible de 284 nouveaux logements sur 13,9 ha :

- Le secteur en zone U « Le Coteau » en renouvellement urbain, visant principalement à rénover le parc de logement existant (0 ha consommé);
- Le secteur 2AU « Rue Nationale » (place Jean-Baptiste Moreau) en densification de l'enveloppe urbaine ;
- Le secteur 1AU « Fontenay » en densification de l'enveloppe urbaine ;
- Le secteur 2AU de « La Fontaine » en densification de l'enveloppe urbaine
- Le secteur 1AU de « la Morietterie » en extension urbaines ;
- Le secteur 2AU de « Maison Rouge » en extension urbaine ;
- Le secteur 2AU de « La Tourtellerie » en extension urbaine

Ainsi, afin de répondre à son projet de développement, les élus ont définis trois secteurs en extensions urbaines : 1 secteur classé en 1AU et 2 secteurs classés en 2AU à urbaniser à long terme.



### Localisation des secteurs d'OAP

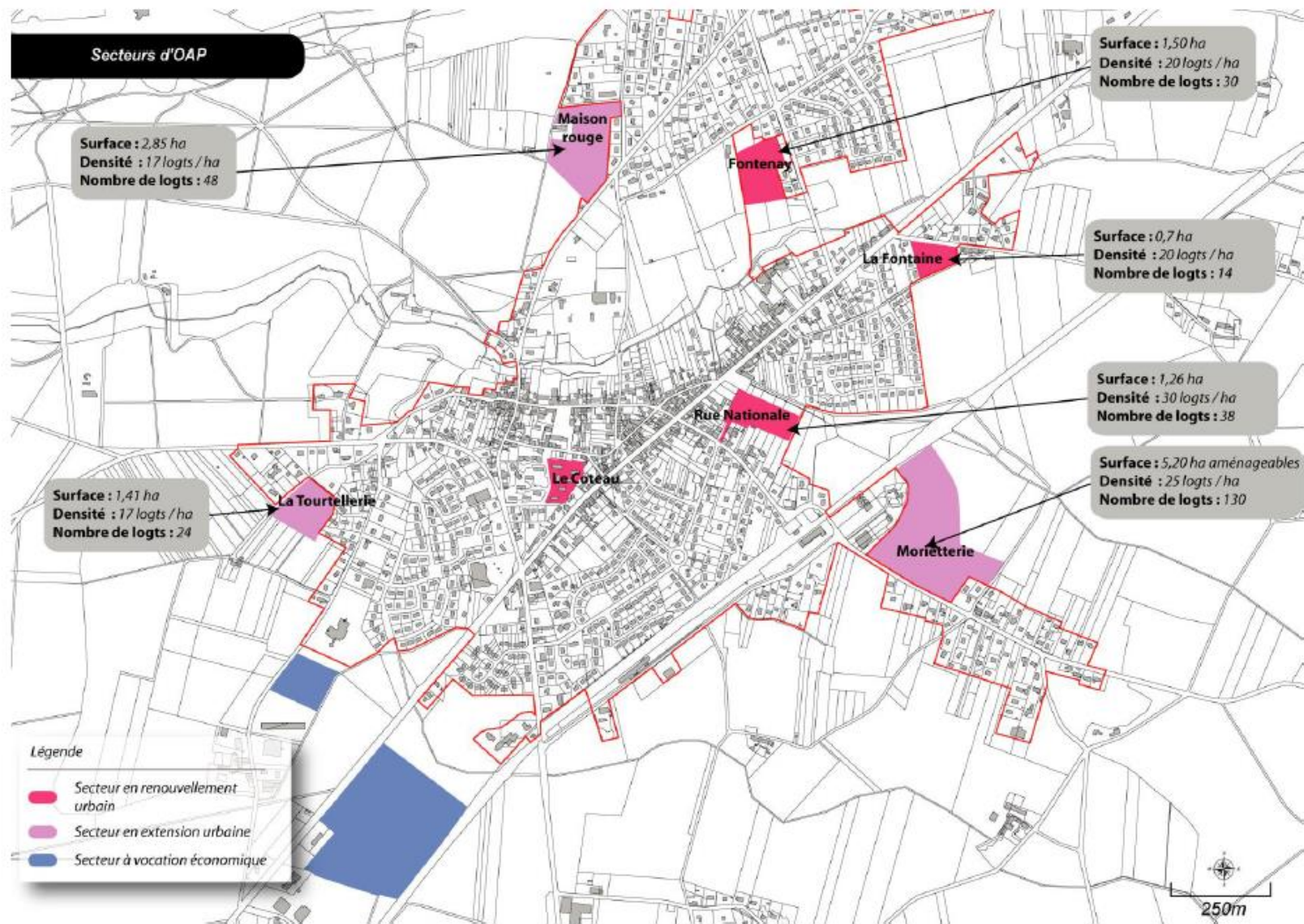


Figure 10. Extrait des OAP du PLU en vigueur

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le



ID : 037-200073161-20240328-DEL21\_2024-DE

### 2.1.2.1.1 L'état des lieux des opérations d'aménagement et de programmation en zone U et IAU

#### ▪ Le secteur en zone U « Le Coteau »

Le secteur du Coteau est un secteur occupé par des immeubles d'habitat social. Idéalement positionné en entrée de ville, à proximité des polarités commerciales, de services et d'équipement de la commune, il présente aujourd'hui un bâti en voie de dégradation et des délaissés sous-occupés. **Ce secteur n'avait pas vocation à produire de logement supplémentaire, mais plutôt renouveler le nombre de logements existant afin d'améliorer l'offre.**

L'OAP créée sur le secteur vise surtout à constituer une vitrine de Monnaie marquant son dynamisme et son caractère urbain. La commune a souhaité lancer la démarche de rénovation urbaine de ce quartier, cependant, le projet n'entre pas encore dans les critères de subventions de l'Etat car l'immobilier n'est pas vacant ou vétuste.

**Ce secteur ne pourra donc pas répondre aux objectifs en matière de logements à court terme.**

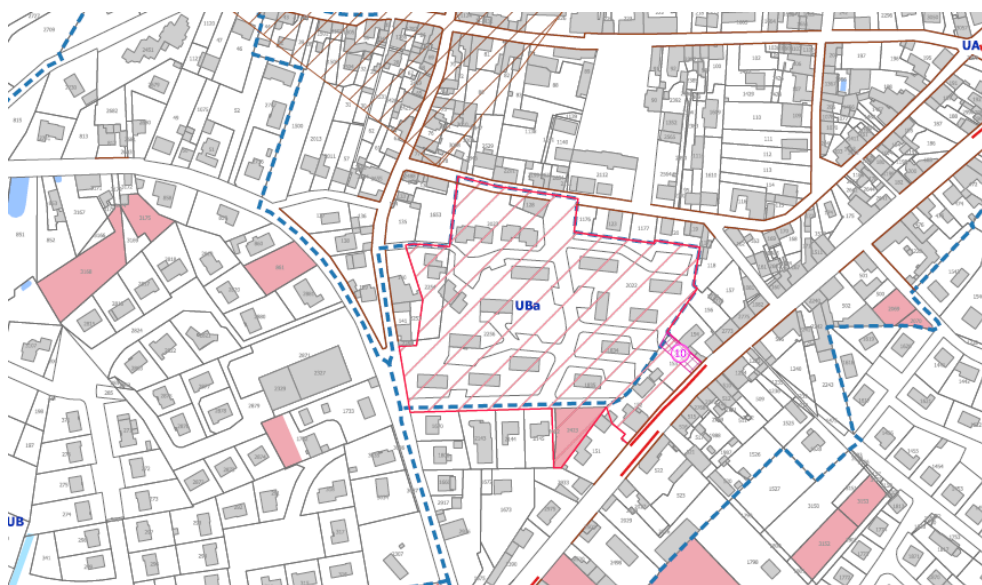


Figure 11. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Le Coteau

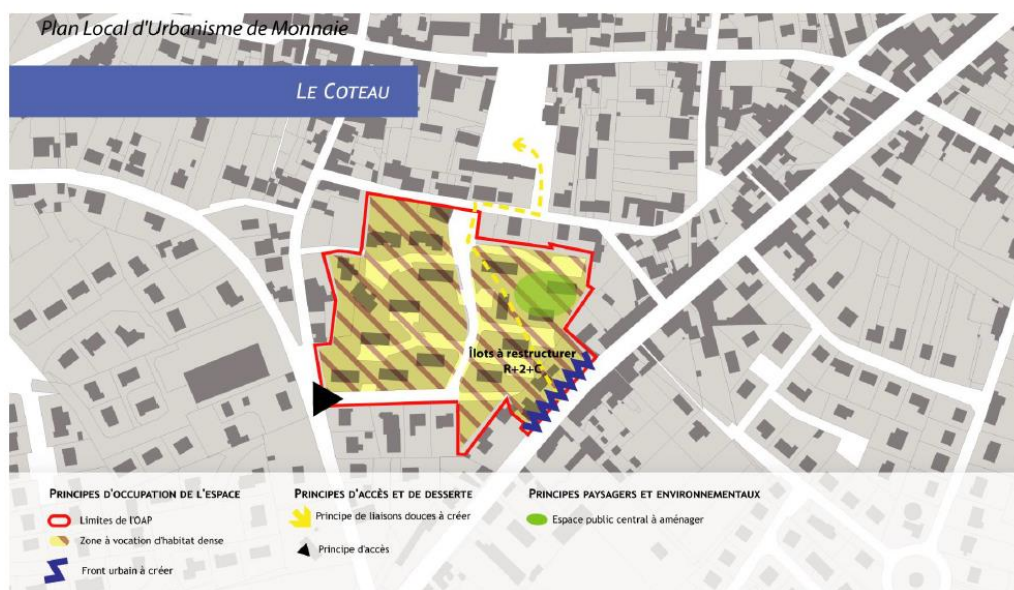


Figure 12. Extrait de l'OAP du secteur Le Coteau

### ▪ Le secteur 1AU de la « Morietterie »

Ce projet porté par la commune se situe à proximité immédiate de la gare et dispose d'accès aisés depuis la route de Reugny. Ce secteur d'une superficie de 5,20 ha est totalement aménagé. Il s'agit d'un lotissement comprenant des logements collectifs ou groupés, accueillant 133 nouveaux logements, dont 33 logements sociaux (Touraine logement), soit une densité de l'ordre de 25 logements par hectare.

La photographie aérienne sur la carte page suivante, datant du 14 août 2021, fait déjà état de la consommation complète de la zone 1AU. **Une visite sur le terrain en juin 2023 a permis de constater que l'ensemble des aménagements ont été réalisés et que la totalité de lots constructibles sont construits ou en cours de construction.** La présence d'une coupure de l'urbanisation au centre de l'opération s'explique par la présence d'une canalisation de gaz. Cet espace a permis la création d'une coulée verte créée en accompagnement du talweg.

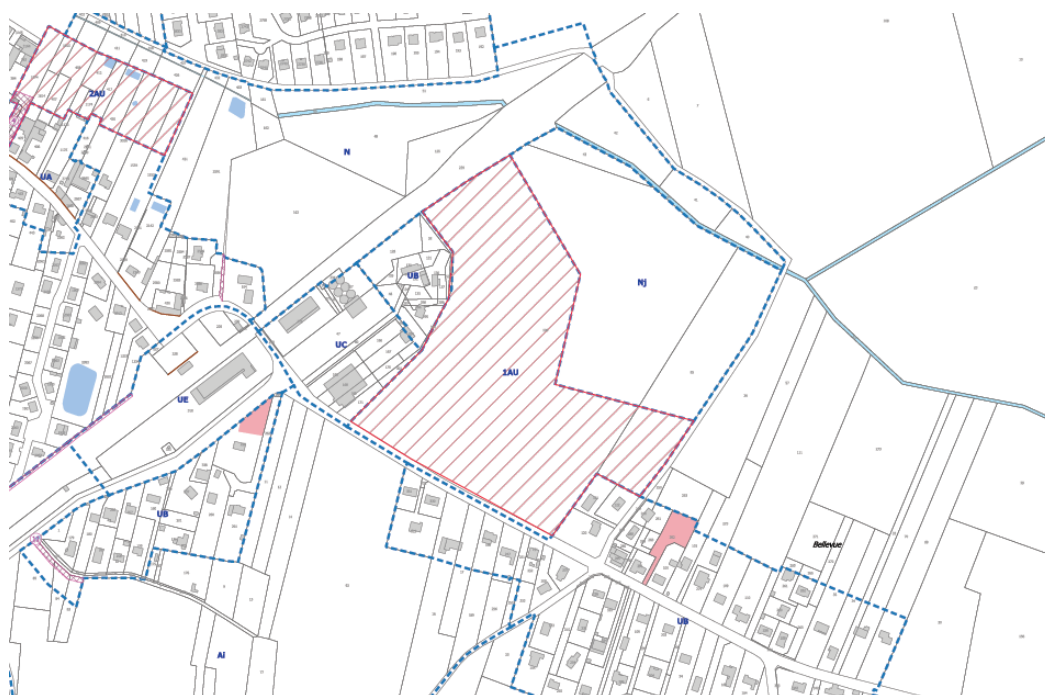


Figure 13. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur « Morietterie »

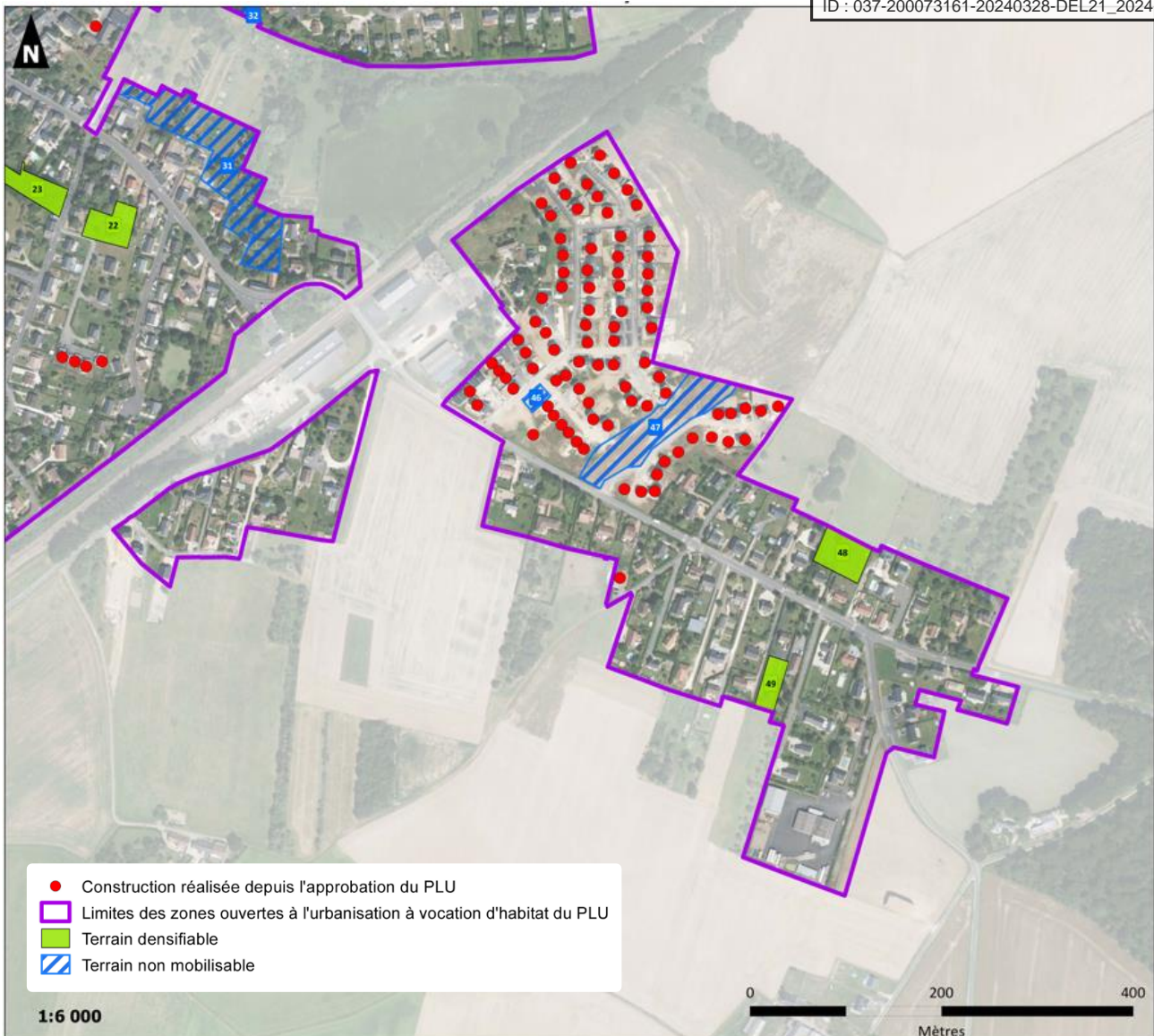


Figure 14. Avancement des constructions du secteur Morietterie en juin 2023

### ■ Le secteur 1AU de Fontenay

Le secteur 1AU de Fontenay est aisément accessible en plein cœur de ville, en continuité de l'enveloppe urbaine dans un secteur pavillonnaire. Il se situe par ailleurs à proximité des équipements sportifs de la commune.

Une opération d'aménagement a été lancée sur ce site pouvant accueillir 30 logements sur une superficie d'1,5 ha (soit 20 logements/ha). A l'issue de la réalisation de l'opération, la commune ne disposera plus de foncier mobilisable à court terme.

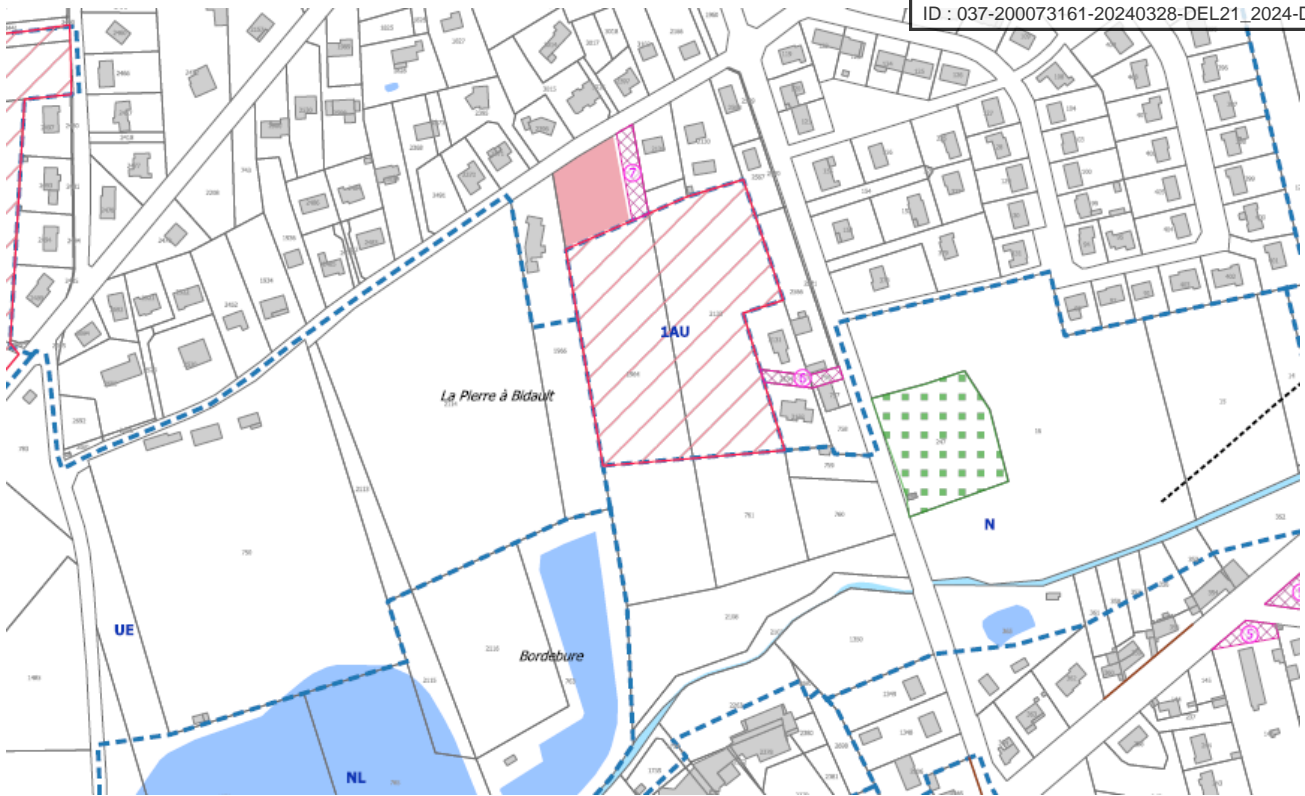


Figure 15. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Fontenay

Fontenay (OAP)



Figure 16. Extrait de l'OAP du secteur Fontenay



## 2.1.2.2 L'état des lieux des opérations projetées en zone 2AU

### ▪ Le secteur 2AU de « La Fontaine »

Ce secteur de 0,7 ha, au potentiel de 14 logements à raison de 20 log/ha, ne fait pas l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle, en dehors de la programmation de logements.

La commune a été sollicitée sur ce secteur pour un projet d'Institut médicoéducatif (IME). S'il devait aboutir, une évolution du PLU sera nécessaire, ou alors sera à prévoir au sein du PLU Touraine Est Vallées en cours d'élaboration. La réflexion sur ce projet d'intérêt collectif débute encore et la commune ne maîtrise pas le foncier, mais les élus considèrent que **le secteur « La Fontaine » n'aurait plus vocation à créer du logement, hors opération médico-sociale.**

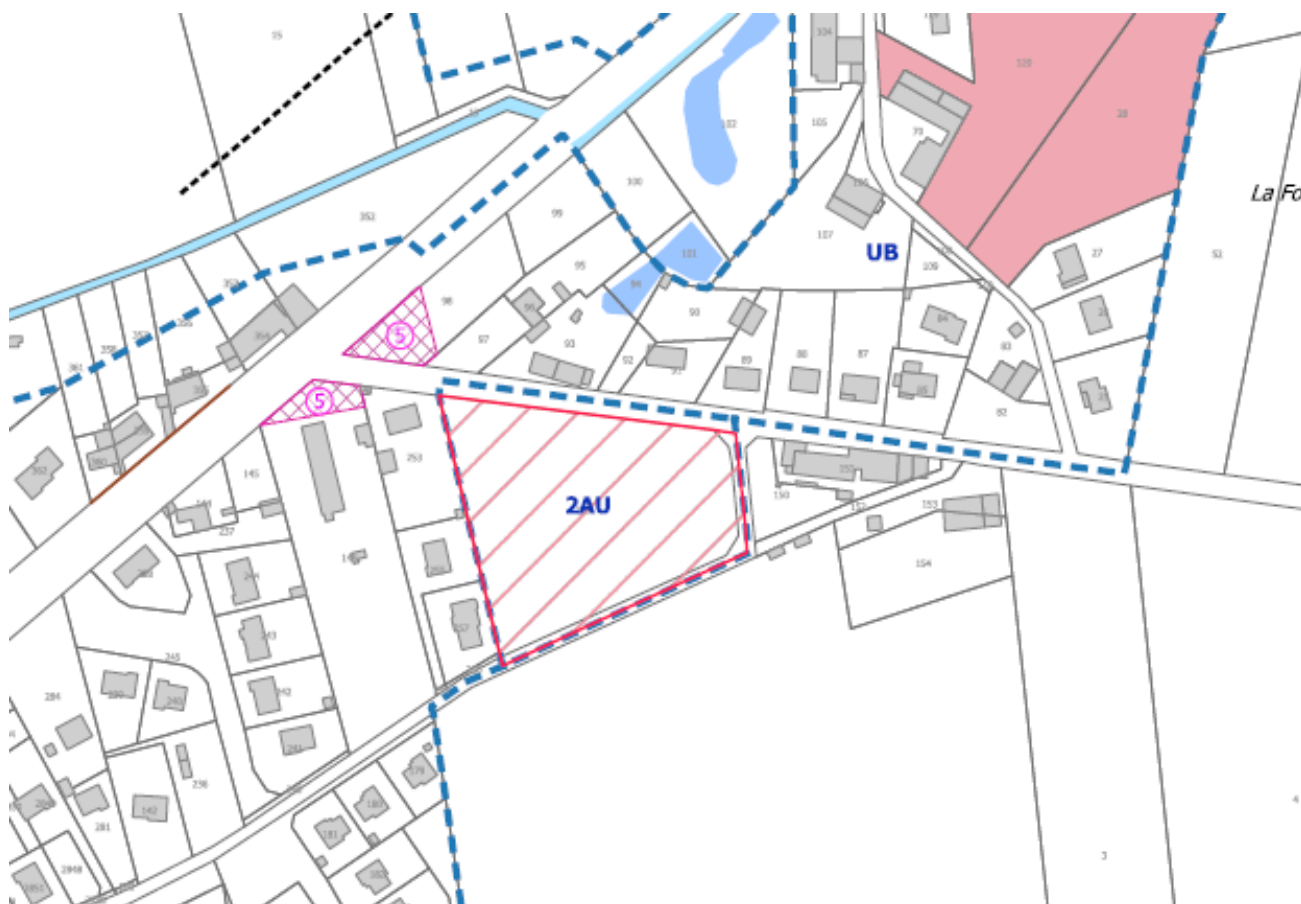


Figure 17. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur « La Fontaine »

### ▪ Le secteur 2AU de « Maison Rouge » en extension urbaine ;

**Objet de la présente modification de droit commun pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU**, le secteur « Maison Rouge » est un secteur d'extension de l'urbanisation de 2,85 hectares à vocation principale d'habitat localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, au nord de l'agglomération.

L'OAP y prévoit la construction de 48 logements minimum (17 log/ha) comprenant 20% de logements sociaux et une typologie de logements sociaux variée. Ces éléments sont compatibles avec le SCOT applicable de l'Agglomération Tourangelle approuvé en 2013.

**Le secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement, porté par l'aménageur VILLADIM.**

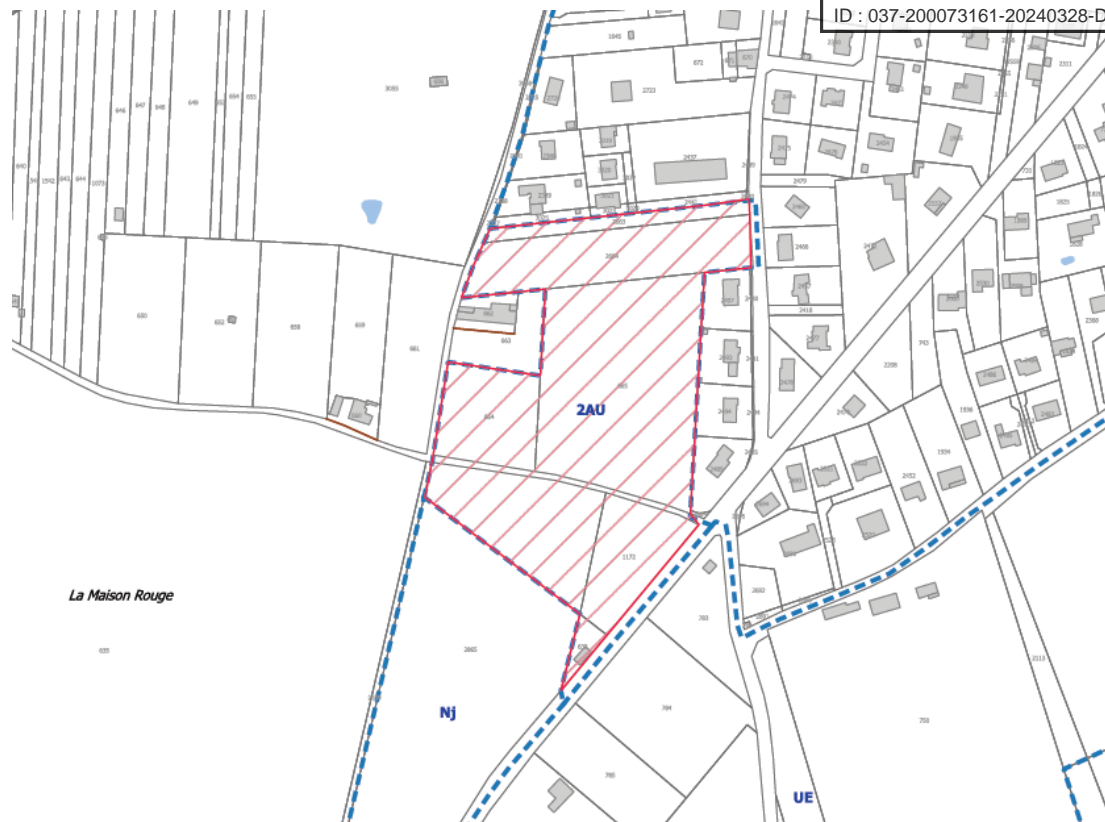


Figure 18. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Maison Rouge

**La Maison Rouge (OAP)**

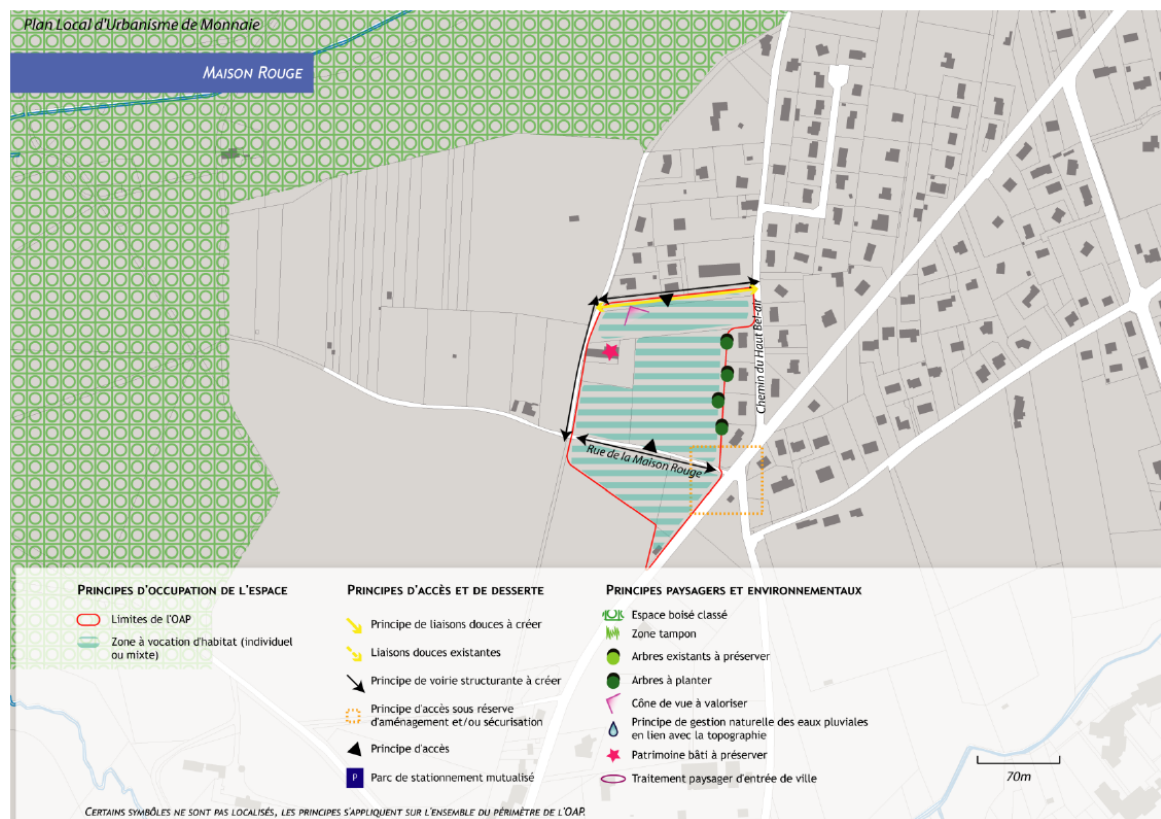


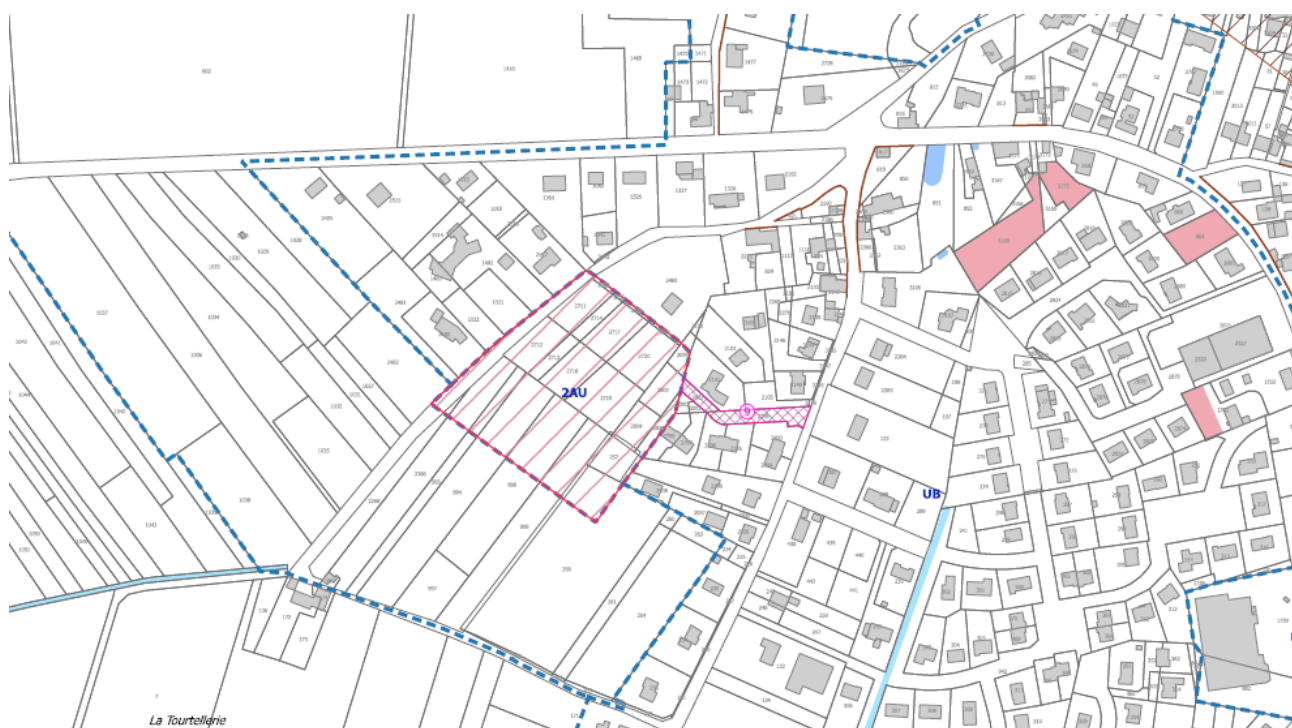
Figure 19. Extrait de l'OAP du secteur Maison Rouge

## ■ Le secteur 2AU de « La Tourtellerie » en extension urbaine

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

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

**L'aménageur EXEO** a été choisi pour porter le projet et commence les négociations auprès des propriétaires pour acquérir les terrains.



**Figure 20.** Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de la Tourtellerie

**La Tourtellerie (OAP)**

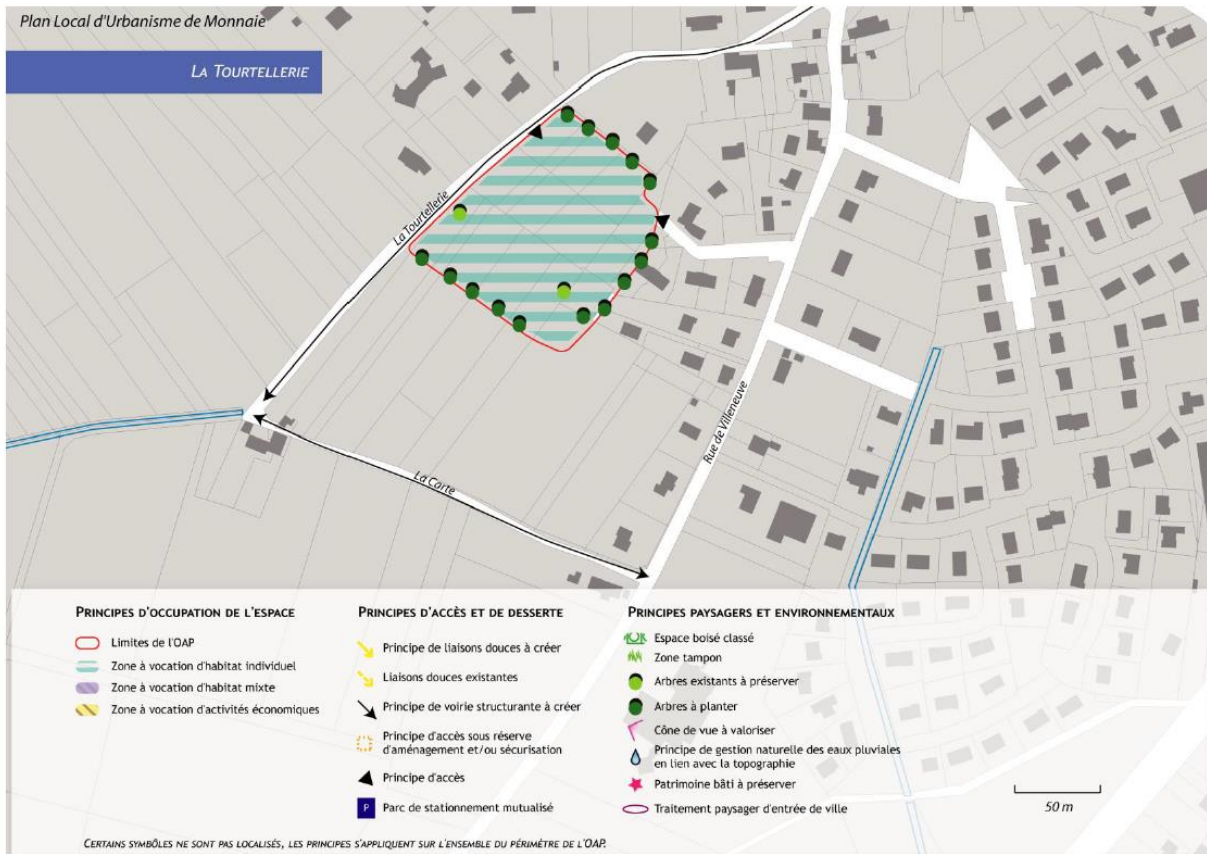


Figure 21. Extrait de l'OAP du secteur de la Tourtellerie

**MONNAIE ZONE 2 AU**  
Opération 9 000m<sup>2</sup>



Figure 22. Esquisses préparatoires du projet (Exeo – avril 2023)

▪ **Le secteur 2AU « Rue Nationale » (place Jean-Baptiste Moreau) en densification de l'enveloppe urbaine ;**

Le secteur « Rue Nationale » est un secteur de densification de 1,26 ha à vocation principale d'habitat localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, au nord de l'agglomération.

L'OAP y prévoit la construction de 38 logements minimum (30 log/ha) comprenant 30% de logements sociaux et une typologie de logements sociaux variée. La zone est à vocation mixte : commerces, services et habitat (collectif et individuel).

**Cependant, la multiplicité des propriétaires sur le secteur remet en cause son urbanisation à court terme, du fait des désaccords, et donc son ouverture à l'urbanisation avant avril 2024.**

**La collectivité a donc décidé de prioriser la création de logements dans le cadre du projet de renouvellement urbain de la place Jean-Baptiste Moreau.**



**Figure 23.** Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur « Rue Nationale »

Rue Nationale (OAP)



Figure 24. Extrait de l'OAP du secteur « Rue Nationale »



PLACE JEAN-BAPTISTE MOREAU - Mars 2016

ETUDE D'AMENAGEMENT - COMMUNE DE MONNAIE

Proposition d'aménagement globale à long terme

Ce schéma d'aménagement à grande échelle englobe l'espace de la place, les propriétés communales attenantes ainsi que les fonds de parcelles et jardins privés jouxtant la zone d'étude. Il permet d'envisager le développement d'un quartier alliant rénovation de bâti existant, construction de commerce et de logements et opération immobilière autour de la rénovation de la place J.-B. Moreau.

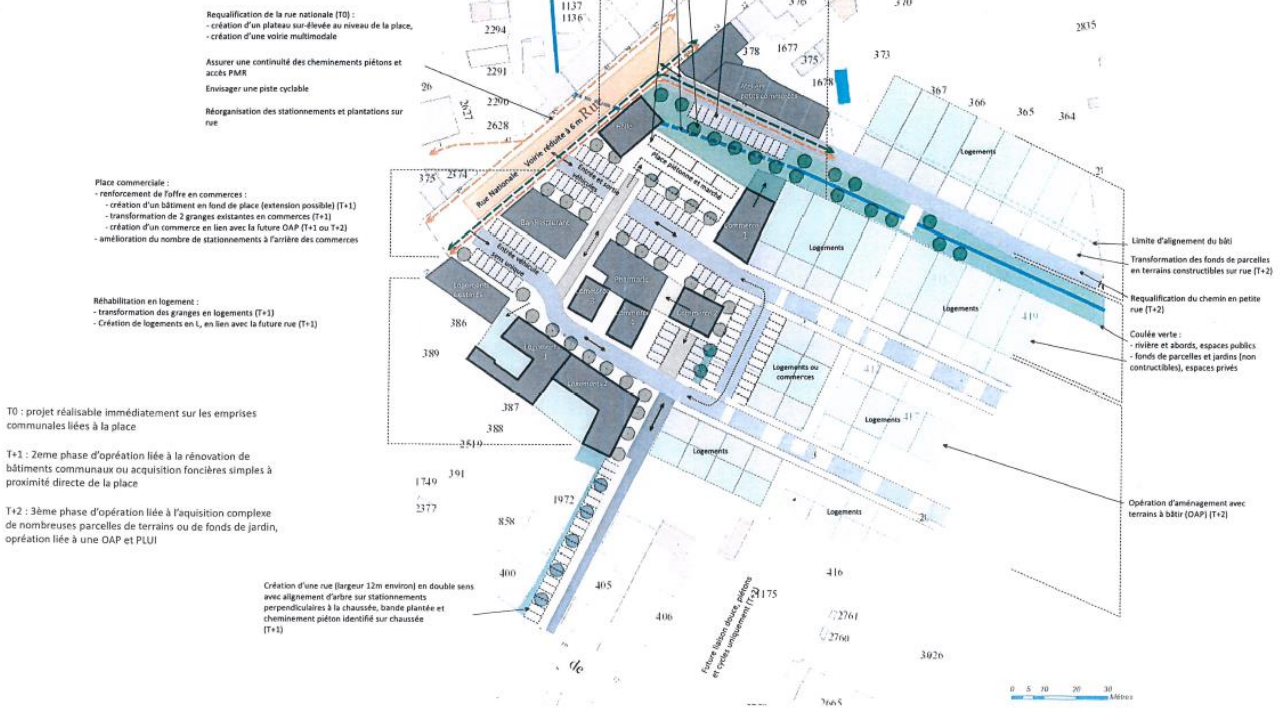


Figure 25. Etudes d'aménagement de la place Jean-Baptiste MOREAU (ADAC – Mars 2016)



Figure 26. Vue sur la place Jean-Baptiste MOREAU (juin 2023)

### 2.1.2.3 Synthèse des projets au sein des OAP de la commune .

En conclusion, sur les prévisions de PLU de création de 284 nouveaux logements sur 13,9 ha au sein des secteurs d'OAP :

- 133 logements ont été créés sur le secteur de la Morietterie
- Une opération d'environ 30 logements est en cours sur le secteur de Fontenay

Il n'y a donc plus de zone 1AU disponible pour la création de logements, permettant d'atteindre les objectifs communaux.

Le secteur de la Fontaine (dont la vocation va muter vers de l'équipement) et rue Nationale (secteur avec une forte rétention foncière) ne seront pas mobilisés à court/moyen terme pour de l'habitat.

**Il ne reste donc que les deux secteurs de la Tourtellerie et de « Maison Rouge » pour répondre aux objectifs de logements restant à créer.**

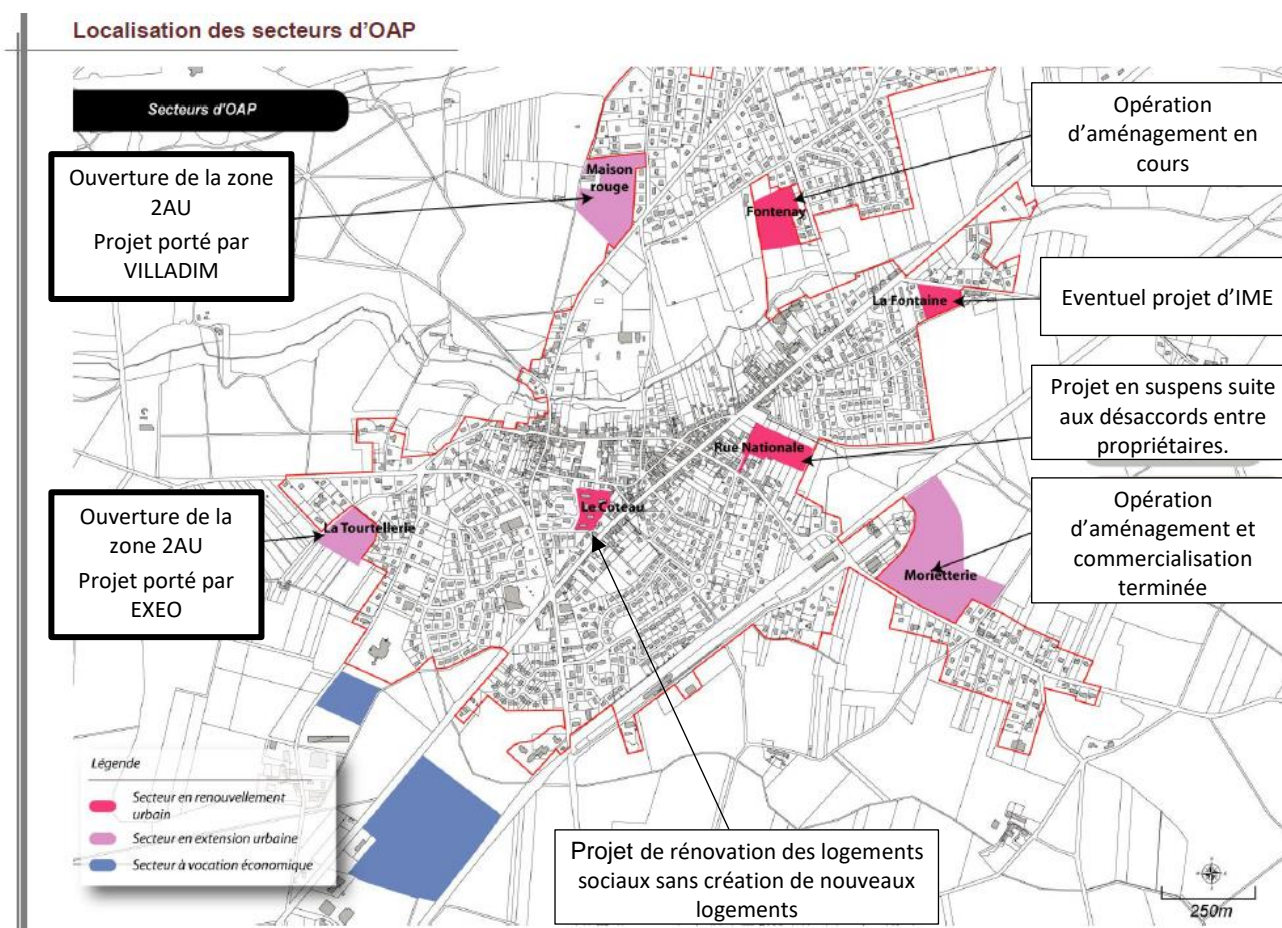


Figure 27. Synthèse des projets au sein des OAP de la commune :



#### 2.1.2.4 L'étude de densification urbaine

Selon l'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *analyse (...) les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés (...), ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même* ».

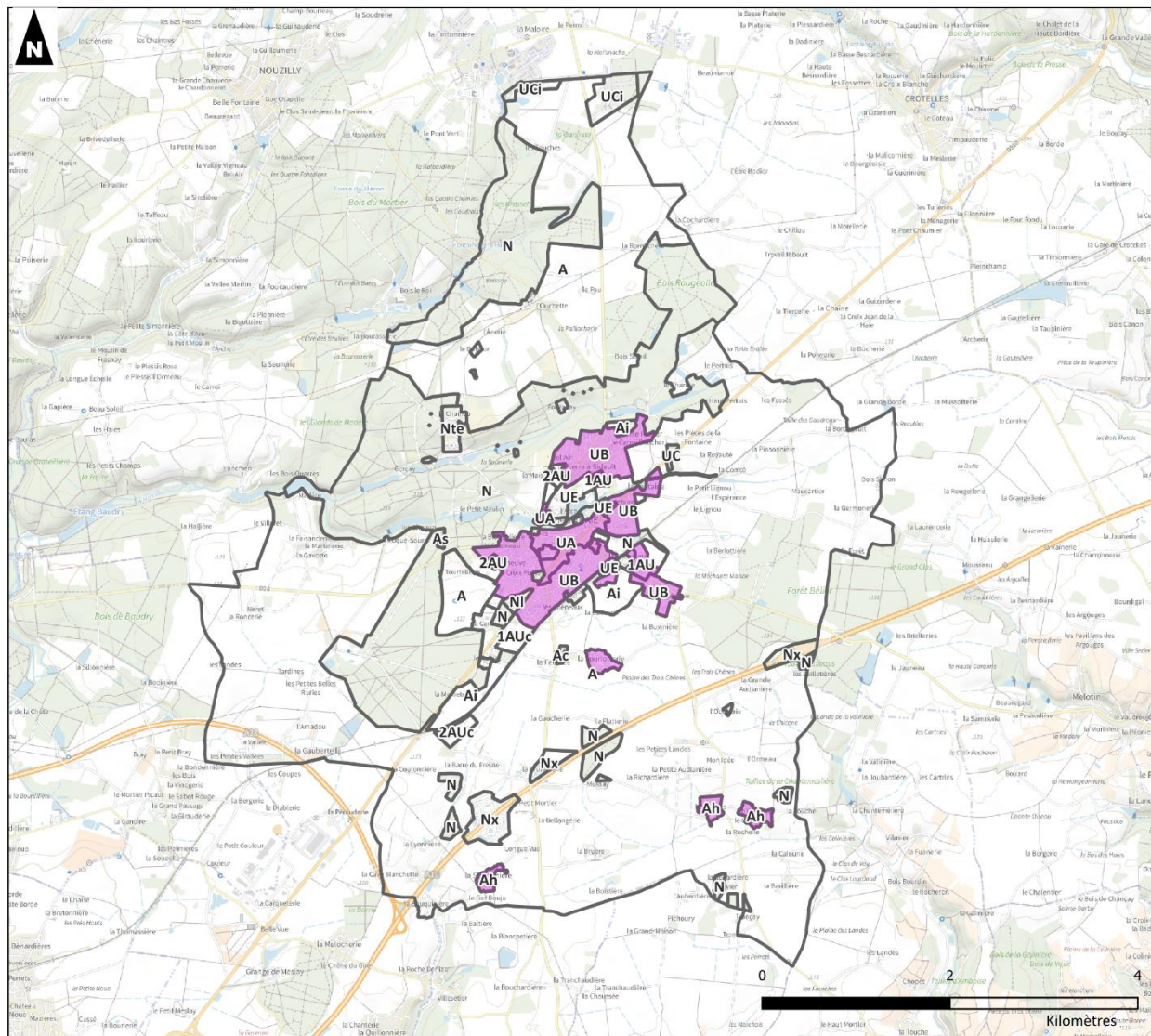
##### ▪ La délimitation de l'enveloppe urbaine

Dans cette optique, la première étape a été de définir la l'enveloppe urbaine densifiable de la commune.

La justification de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU devant se faire au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées au zonage du PLU, l'enveloppe urbaine étudiée est définie par les zones urbaines et à urbaniser ouverte à l'urbanisation de la commune. Y sont ajoutées les zone agricoles de densification de l'habitat (indiquées « Ah ») sur les hameaux des Perrés, Le Houdeau, La Sinsonnière et la Louriotterie. Les zones urbaines et à urbaniser (1AU) dédiées uniquement aux équipements publics (indiquées « E »), aux zones d'activité (indiquées « C ») et les autres zones A et N ont été exclues de l'étude.

Cette disposition permet de garder une certaine logique par rapport à l'analyse des capacité d'urbanisation retenues pour de l'habitat lors de l'élaboration du PLU.

## Secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions et définition de l'enveloppe urbaine



Source : IGN - Auddicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire - août 2023

### Légende

Zones du PLU

Zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat (enveloppe urbaine étudiée)

**Figure 28.** Identification des secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions et définition de l'enveloppe urbaine étudiée

## ▪ L'analyse des terrains

Au regard des densités observées sur les dernières constructions de la commune, les ensembles de terrains libres de 300 m<sup>2</sup> et plus ont été étudiés.

Au sein de l'enveloppe urbaine, sur la partie à vocation d'habitat, on relève plusieurs les espaces disponibles. Ceux-ci se décomposent en **5 types de terrain** :

- **Terrain mobilisable** : Assimilées aux « dents creuses » (espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine), ce sont des parcelles sans enjeu agricole, naturel ou hydraulique ayant la vocation principale d'accueillir de l'habitat. Etant donné qu'il s'agit pour la plupart de terrains déjà divisés pour la vente, aucune rétention foncière n'est appliquée sur ces terrains.
- **Terrain densifiable** : Ce sont des parcelles qui sont susceptibles d'être découpées en vue d'un nouveau lot à construire. Sur le territoire communal, une rétention foncière de 60 % est appliquée sur ces espaces à l'horizon 2026, car leur construction est conditionnée à la volonté des propriétaire à réduire leur parcelle de jardin.
- **Site potentiel de renouvellement urbain** : Ces espaces sont actuellement urbanisés mais délaissés ou sous-utilisés. Ils participent à la création de friches urbaines. Contrairement aux terrains densifiables, la construction principale devra être détruite ou subir d'importantes modifications. Sur la commune, une rétention foncière de 80 % est appliquée sur ces espaces à l'horizon 2026, en raison de la complexité et du coût de tels projets (hausse des prix immobiliers et des matériaux).
- **Terrain non-mobilisable** : Ces espaces qui apparaissent comme mobilisables ou densifiables ne le sont pas pour plusieurs raisons qui sont précisées dans le tableau ci-dessous (risque, enjeu hydrologique...)
- **Terrain stratégique** : Ce sont les terrains ouverts à l'urbanisation selon une opération d'aménagement d'ensemble, identifiés par la commune pour la création de nouveaux logements. **Ici, il s'agit de la zone 1AU de Fontenay, dont les travaux d'aménagement devraient débiter à court terme.**

## ▪ Résultats de l'étude pour le volet habitat

Le tableau ci-dessous synthétise le résultat du diagnostic foncier par secteur identifié. Le nombre de logements estimé reste un chiffre potentiel « brut » évalué au regard des caractéristiques du secteur. A l'exception des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'estimation ne peut être considérée comme une certitude. Ainsi, le potentiel « brut » de logements estimés est nuancé par l'application de taux de rétention foncière exprimé ci-dessus.

Pour information : chacun des terrains étudiés portait un numéro afin de les distinguer aisément. Le numéro attribué en début d'étude a été conservé afin de ne pas ajouter de confusion ou de perte de données dans l'élaboration du PLU. De ce fait, la numérotation des terrains n'est pas continue. Les numéros manquants ne sont pas issus d'un oubli mais sont attribués à des terrains dont le secteur n'a pas été retenu pour accueillir de nouvelles habitations (et sont, par conséquent, non affichés dans le tableau détaillé).



Figure 29. Tableau de synthèse de l'étude de densification urbaine

Potentiel en nouveaux logements	Terrain mobilisable	Terrain stratégique (la zone 1AU de Fontenay)	Terrain densifiable		Site potentiel de Renouvellement Urbain		TOTAL	
	Brut	Brut	Brut	Avec rétention foncière de 60%	Potentiel brut	Avec rétention foncière de 80%	Brut	Avec rétention foncière
Bourg de Monnaie	8	30	43	17	5	1	86	53
Hameaux	3	0	7	3	0	0	10	4
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>96</b>	<b>62</b>

L'analyse de la capacité de densification urbaine présente donc la **possibilité de construire environ 68 logements au sein des poches urbaines identifiées**. Pour rappel, les élus ont fixé au sein du PLU un objectif répondant aux besoins démographiques de production de **30 logements/an**. Cette production de logements correspond à ce qui a été observé les années passées. Pour la période 2023 (date de lancement de la procédure) – 2026 (date d'approbation du PLUi), le besoin en logements est d'environ 120 logements.

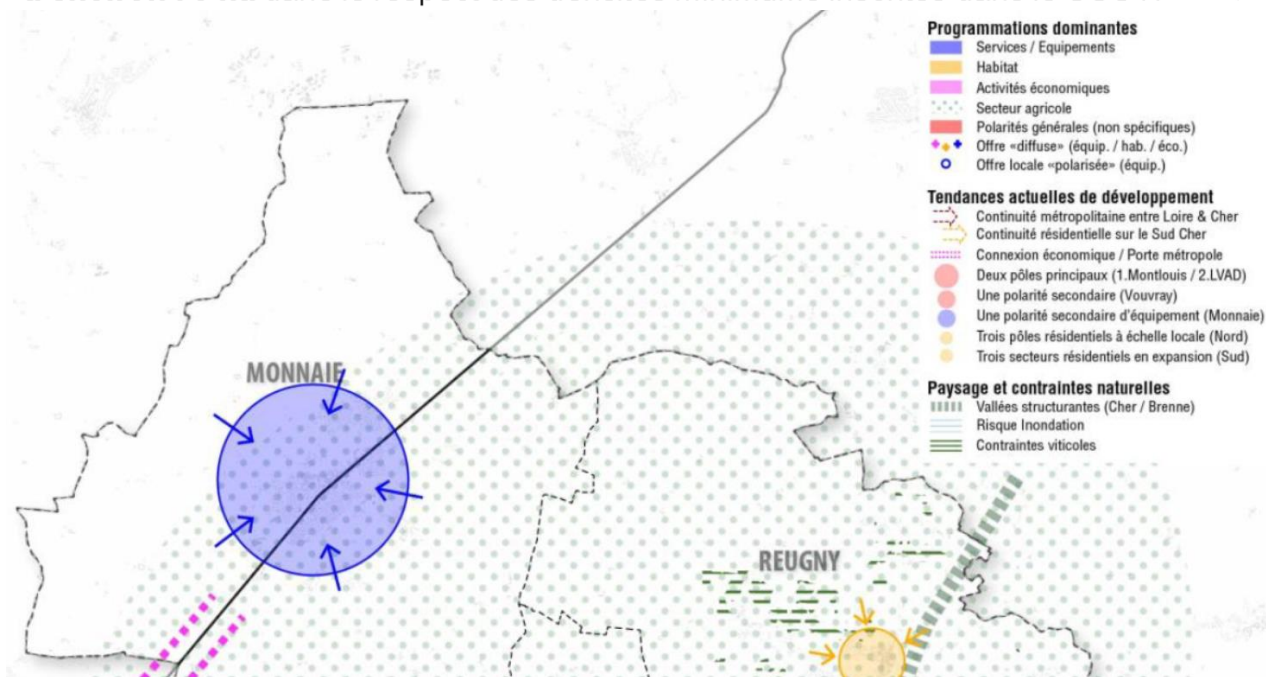
Si l'on retire les 62 logements potentiellement faisables au sein de l'enveloppe urbaine, **il reste une environ 58 de logements à produire sur la commune pour répondre aux besoins démographiques**.

Le secteur de la Fontaine et rue Nationale ne seront sans doute pas mobilisés à court/moyen terme pour de l'habitat. **Il ne reste donc que deux secteurs potentiels, identifiés en zone 2AU : « Maison Rouge » et « La Tourtellerie » pour répondre aux objectifs de logements restant à créer.**

**Le secteur « Maison Rouge » ouvert à l'urbanisation sera réduit en surface** du fait des enjeux environnementaux identifiés sur sa partie Sud. Il présente un potentiel après réduction de surface de 36 logements. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est nécessaire pour répondre aux besoins en logements à l'horizon 2026. L'approbation du PLUi Touraine Est Vallée qui remplacera le PLU actuel de Monnaie est projeté pour fin 2025/début 2026. Le projet de PLUi identifie Monnaie comme polarité secondaire d'équipement et projette un besoin de 70 ha en extension urbaine pour l'habitat à l'échelle de l'intercommunalité. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Maison Rouge » s'inscrit donc dans le projet du PLUi en cours d'élaboration.

**Figure 30.** Extrait des grandes orientations politiques du PADD débattues en conseil communautaire du 27 novembre 2022

> **HABITAT** : Limiter les nouvelles extensions à **vocation de logements et d'équipements à environ 70 ha** dans le respect des densités minimums inscrites dans le SCOT.



**Figure 31.** Tableau détaillé des parcelles identifiées au diagnostic de densification urbaine

NUM	TYPE	JUSTIFICATION	LOG POTENTIEL BRUT	SURFACE M2
1	Terrain densifiable		1	1170
2	Terrain mobilisable		1	1668
3	Terrain densifiable		1	1616
5	Terrain densifiable		5	3772
6	Terrain mobilisable		1	814
7	Terrain mobilisable		1	768
8	Terrain densifiable		1	637
10	Terrain densifiable		1	1201
11	Terrain densifiable		3	2189
12	Terrain non mobilisable	Relief sans accès routier en fond de parcelle	0	1455
13	Terrain densifiable		1	544
14	Terrain densifiable		2	2081
15	Site potentiel de Renouveau Urbain		3	1009
16	Terrain non mobilisable	Pas d'accès possible	0	2226
17	Site potentiel de Renouveau Urbain		1	132
18	Site potentiel de Renouveau Urbain		1	212
19	Terrain densifiable		2	2627
22	Terrain densifiable		2	1781
23	Terrain densifiable		3	2548
24	Terrain mobilisable		1	731

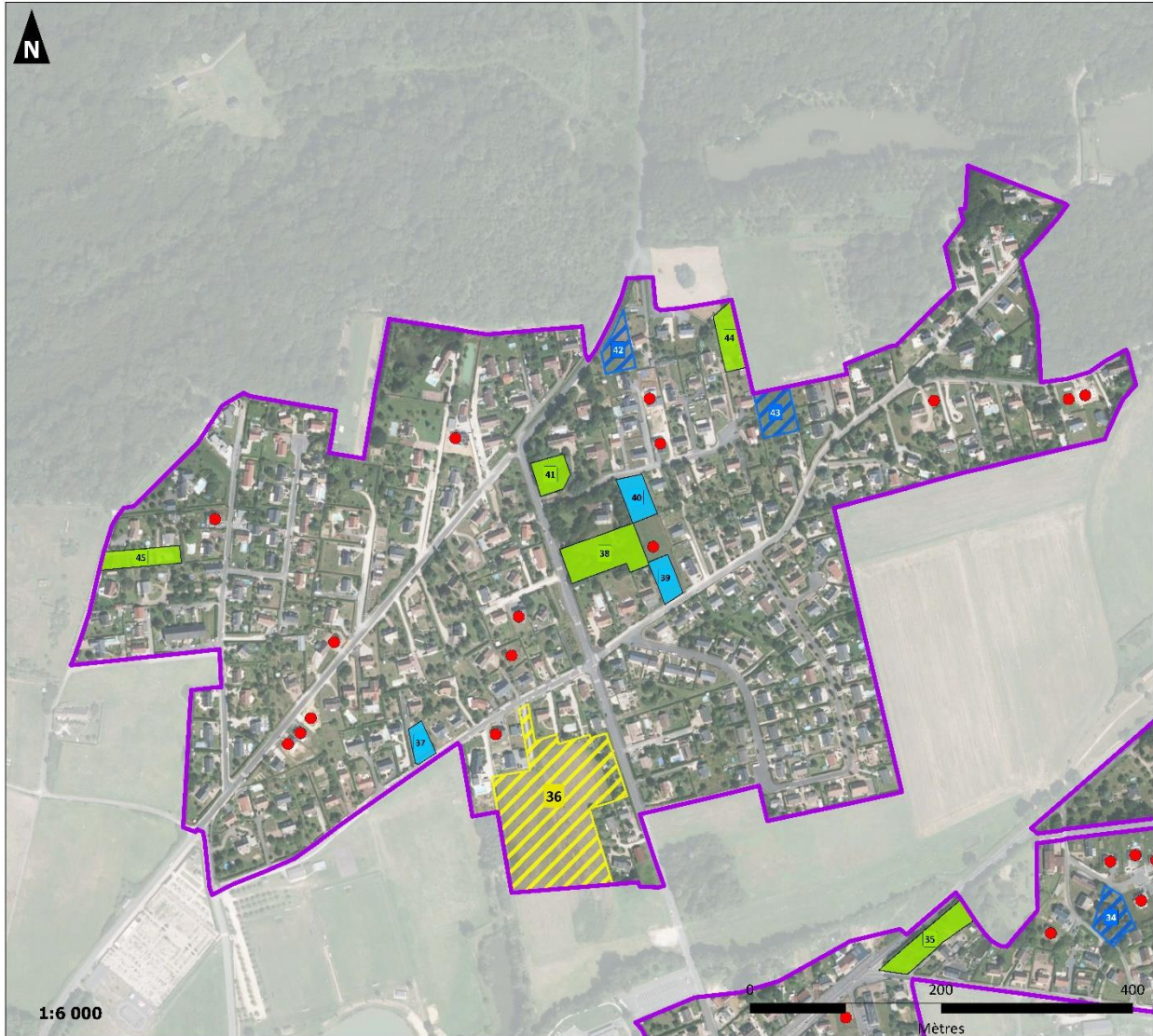
25	Terrain densifiable		4	2709
26	Terrain non mobilisable	Parc public	0	2871
27	Terrain non mobilisable	Parking lié au garage professionnel	0	2291
28	Terrain densifiable		1	768
29	Terrain non mobilisable	Accès sur RD 910	0	3008
30	Terrain non mobilisable	Bassin	0	2981
31	Terrain non mobilisable	Pas d'accès	0	9933
32	Terrain non mobilisable	Pas d'accès	0	3890
33	Terrain mobilisable		1	698
34	Terrain non mobilisable	Plan d'eau	0	1597
35	Terrain densifiable		2	2371
36	Terrain stratégique		30	17025
37	Terrain mobilisable		1	767
38	Terrain densifiable		5	3275
39	Terrain mobilisable		1	1007
40	Terrain mobilisable		1	1265
41	Terrain densifiable		1	1208
42	Terrain non mobilisable	Pas d'accès possible (talus sur RD)	0	1284
43	Terrain non mobilisable	Pas d'accès	0	1751
44	Terrain densifiable		1	1533
45	Terrain densifiable		2	1519
46	Terrain non mobilisable	Parking	0	418
47	Terrain non mobilisable	Trame verte et bleue	0	5814
48	Terrain densifiable		2	2064
49	Terrain densifiable		1	1182
50	Terrain mobilisable		3	4531
51	Terrain densifiable		1	973
52	Terrain densifiable		1	1713
53	Terrain densifiable		1	2455
54	Terrain densifiable		1	1172
55	Terrain densifiable		1	1267
56	Terrain densifiable		1	395
57	Terrain non mobilisable	Pas d'accès	0	1012
58	Terrain densifiable		1	866
59	Terrain densifiable		2	2668
60	Terrain non mobilisable	Base de loisirs	0	2421



Commune de Monnaie (37)  
 Plan Local d'Urbanisme



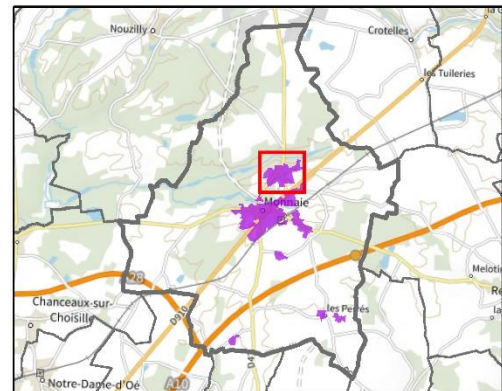
**Analyse de la capacité de densification  
 et de mutation du tissu urbain  
 - Secteur 01/8 -**



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Construction réalisée depuis l'approbation du PLU
- ▭ Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU
- ▭ Terrain mobilisable
- ▭ Terrain densifiable
- ▭ Terrain stratégique
- ▭ Terrain non mobilisable



**Figure 33.** Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie - Nord



Commune de Monnaie (37)  
 Plan Local d'Urbanisme



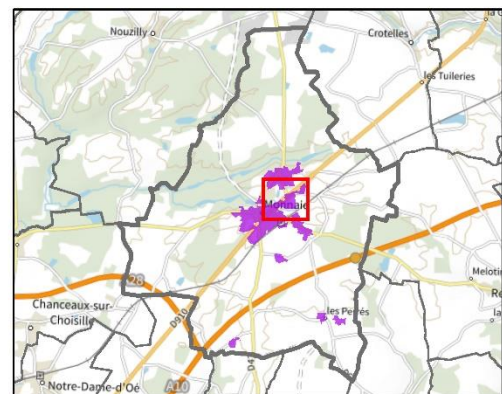
**Analyse de la capacité de densification  
 et de mutation du tissu urbain  
 - Secteur 02/8 -**



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Construction réalisée depuis l'approbation du PLU
- ▭ Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU
- ▭ Terrain mobilisable
- ▭ Terrain densifiable
- ▭ Site potentiel de Renouveau Urbain
- ▭ Terrain stratégique
- ▭ Terrain non mobilisable



**Figure 34.** Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – secteur La Fontaine

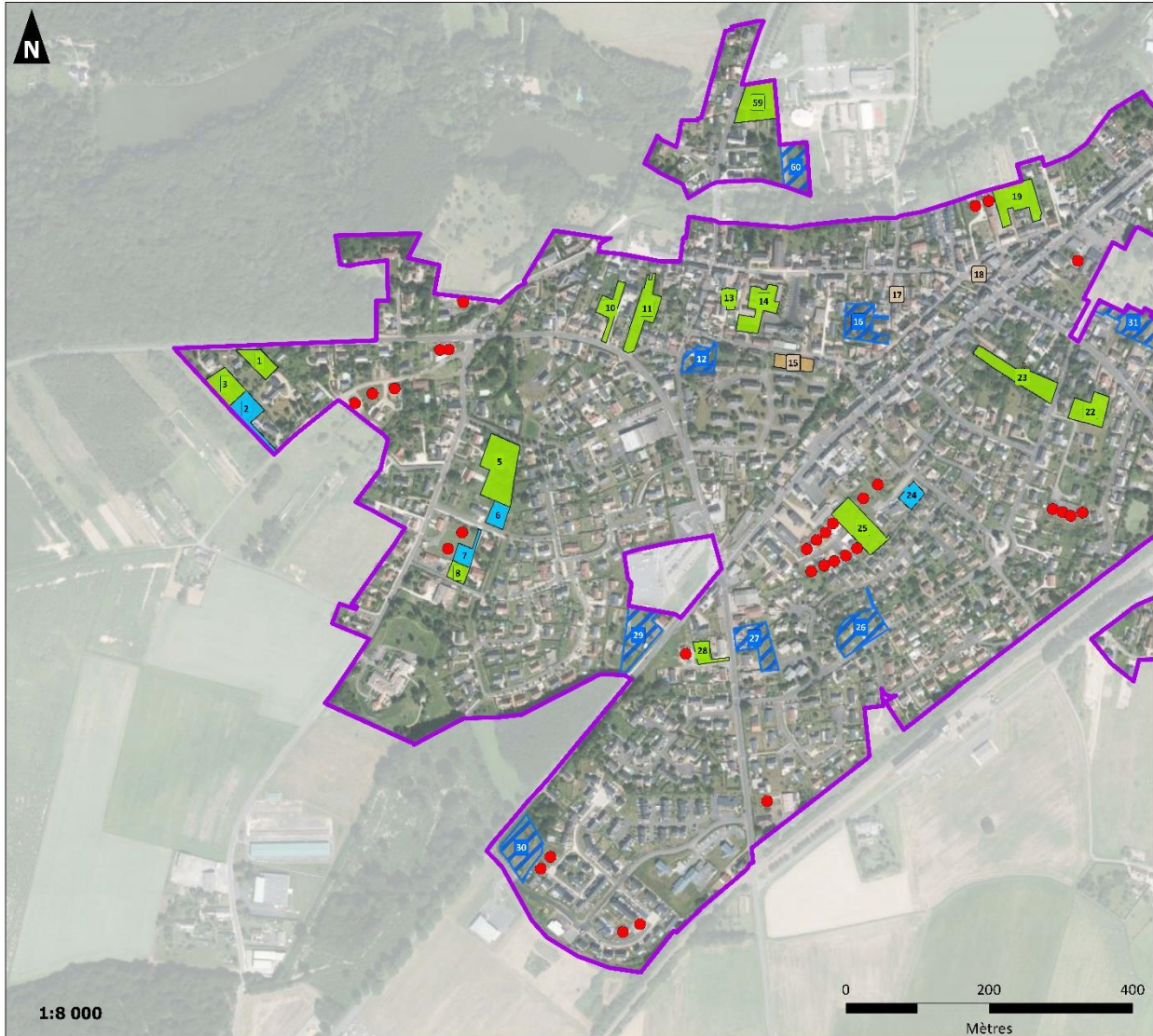




Commune de Monnaie (37)  
 Plan Local d'Urbanisme



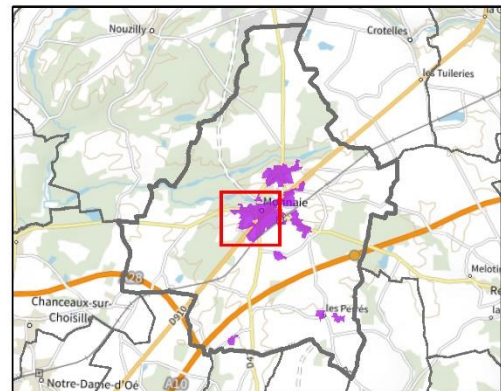
**Analyse de la capacité de densification  
 et de mutation du tissu urbain  
 - Secteur 03/8 -**



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Construction réalisée depuis l'approbation du PLU
- ▭ Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU
- ▭ Terrain mobilisable
- ▭ Terrain densifiable
- ▭ Site potentiel de Renouveau Urbain
- ▭ Terrain non mobilisable



**Figure 35.** Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – Sud

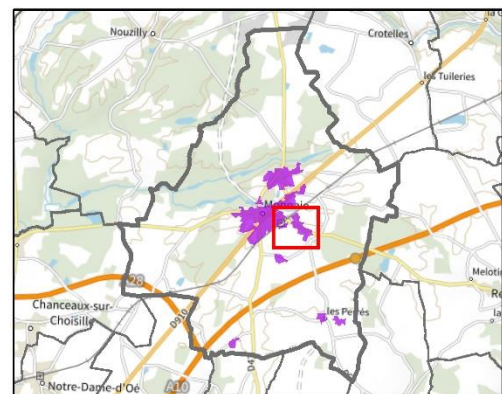
**Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 04/8 -**



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Construction réalisée depuis l'approbation du PLU
- ▭ Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU
- ▭ Terrain densifiable
- ▨ Terrain non mobilisable



**Figure 36.** Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – Route de Reugny

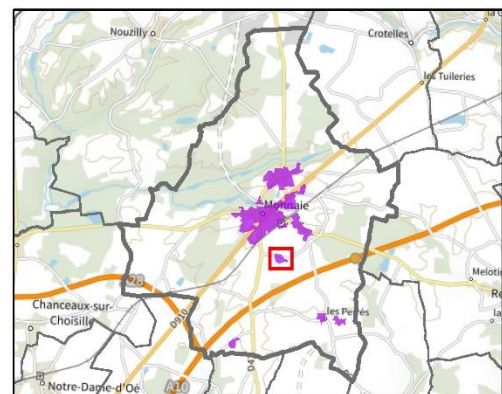
**Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 05/8 -**



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Construction réalisée depuis l'approbation du PLU
- ▭ Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU
- ▭ Terrain mobilisable



**Figure 37.** Carte de l'analyse de densification du hameau de la Louriotterie

Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 06/8 -



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Construction réalisée depuis l'approbation du PLU
- Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU

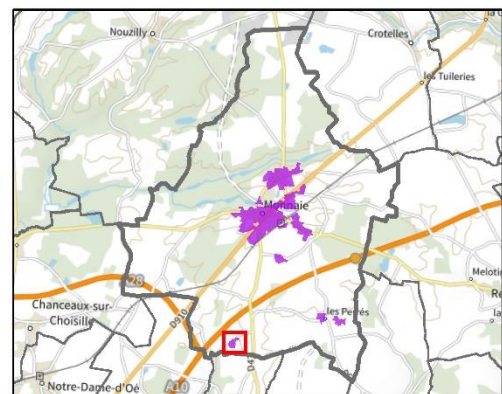


Figure 38. Carte de l'analyse de densification du hameau de la Sinsonnière

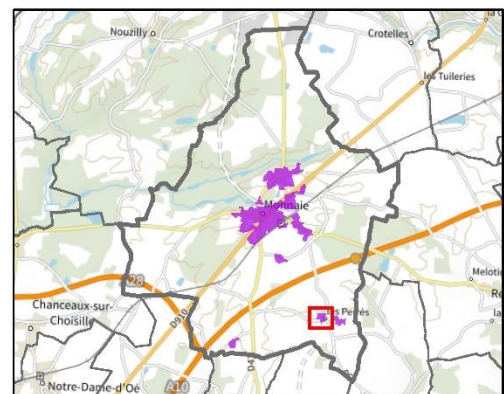
**Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 07/8 -**



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU
- Terrain densifiable



**Figure 39.** Carte de l'analyse de densification du hameau des Perrés

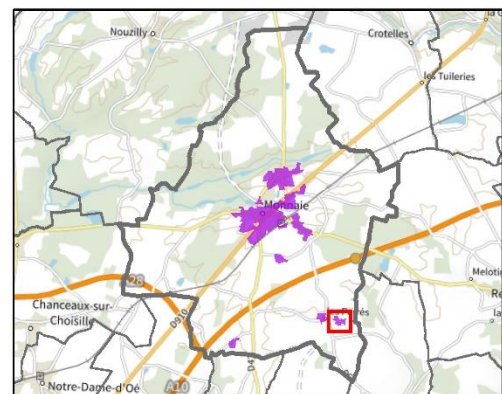
**Analyse de la capacité de densification  
et de mutation du tissu urbain  
- Secteur 08/8 -**



Sources : Cadastre.gouv 2022 - Auddicé Val-de-Loire 2023

Réalisation : juin 2023

- Construction réalisée depuis l'approbation du PLU
- ▭ Limites des zones ouvertes à l'urbanisation à vocation d'habitat du PLU
- ▭ Terrain densifiable
- ▨ Terrain non mobilisable



**Figure 40.** Carte de l'analyse de densification du hameau du Houdeau

## 2.1.3 La présentation du projet lié à l'ouverture de la zone ZAU « Maison Rouge »

A travers l'ouverture du secteur 2AU « Maison Rouge », les élus souhaitent un aménagement qualitatif et fonctionnel. Ainsi, les élus ont déjà inscrit au PLU une OAP définissant les grands principes d'aménagement souhaités pour ce site.

### 2.1.3.1 Localisation et description du secteur « Maison Rouge »

#### ▪ Positionnement stratégique du secteur « Maison Rouge »

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

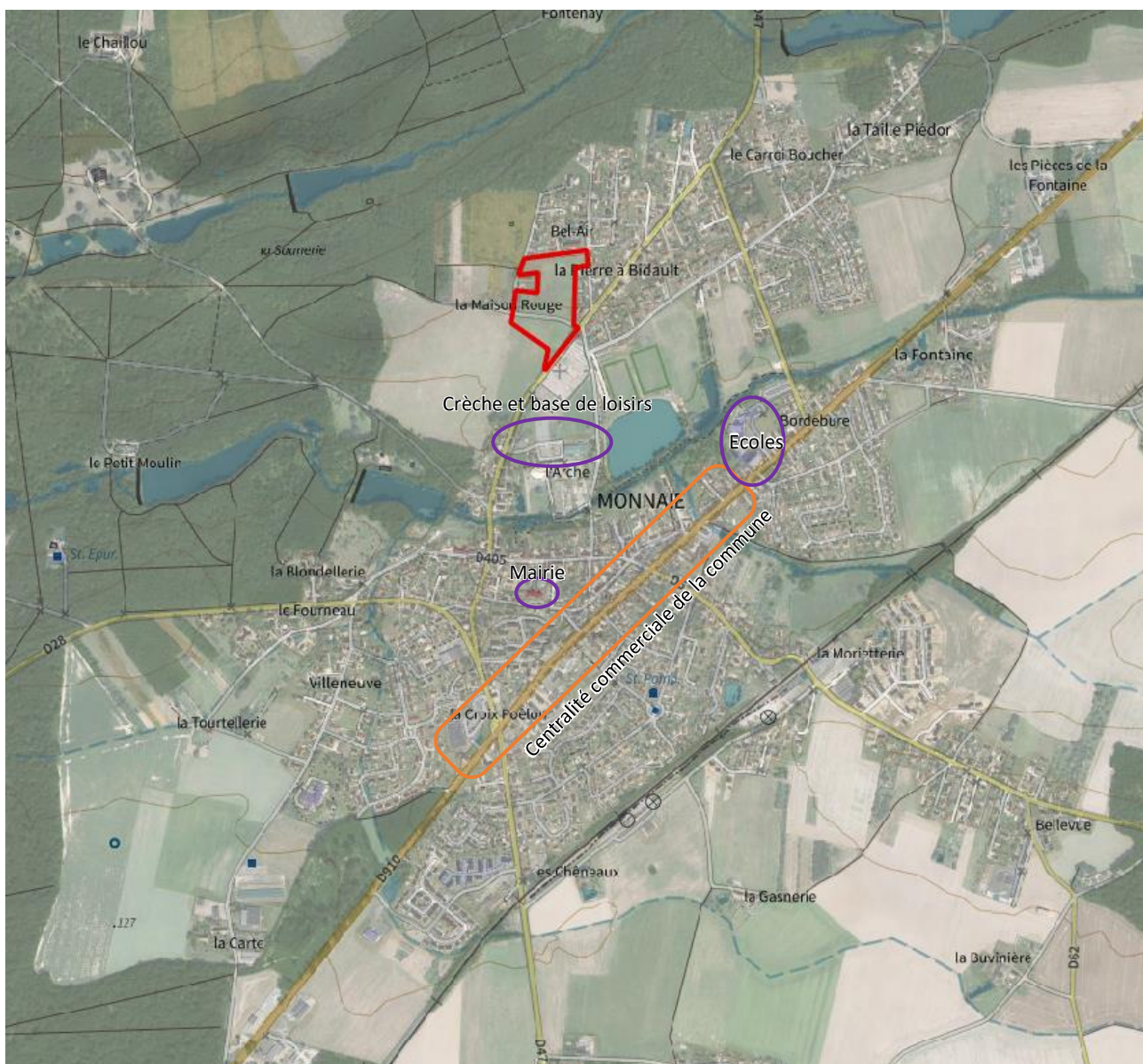


Figure 41. Localisation de secteur « Maison Rouge » par rapport aux commerces et services

## ▪ La faisabilité opérationnelle du projet

**Le secteur fait l'objet d'un projet d'aménagement, porté par VILLADIM. Des études environnementales auront 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 en cours. 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).

**Figure 42.** Modifications apportées au PLU initial

	Projet initial	Projet avec évitement des impacts sur la TVB
Surface de la zone d'urbanisation <sup>1</sup>	Environ 3,06 ha	Environ 2,12 ha
Densité	17 logements/ha	17 logements/ha
Nombre de total de logements	48	36

<sup>1</sup> La surface ci-après est calculée par traitement SIG du PLU numérisé sur le Géoportail de l'urbanisme et peut différer des surfaces présentées au rapport de présentation du PLU approuvé.



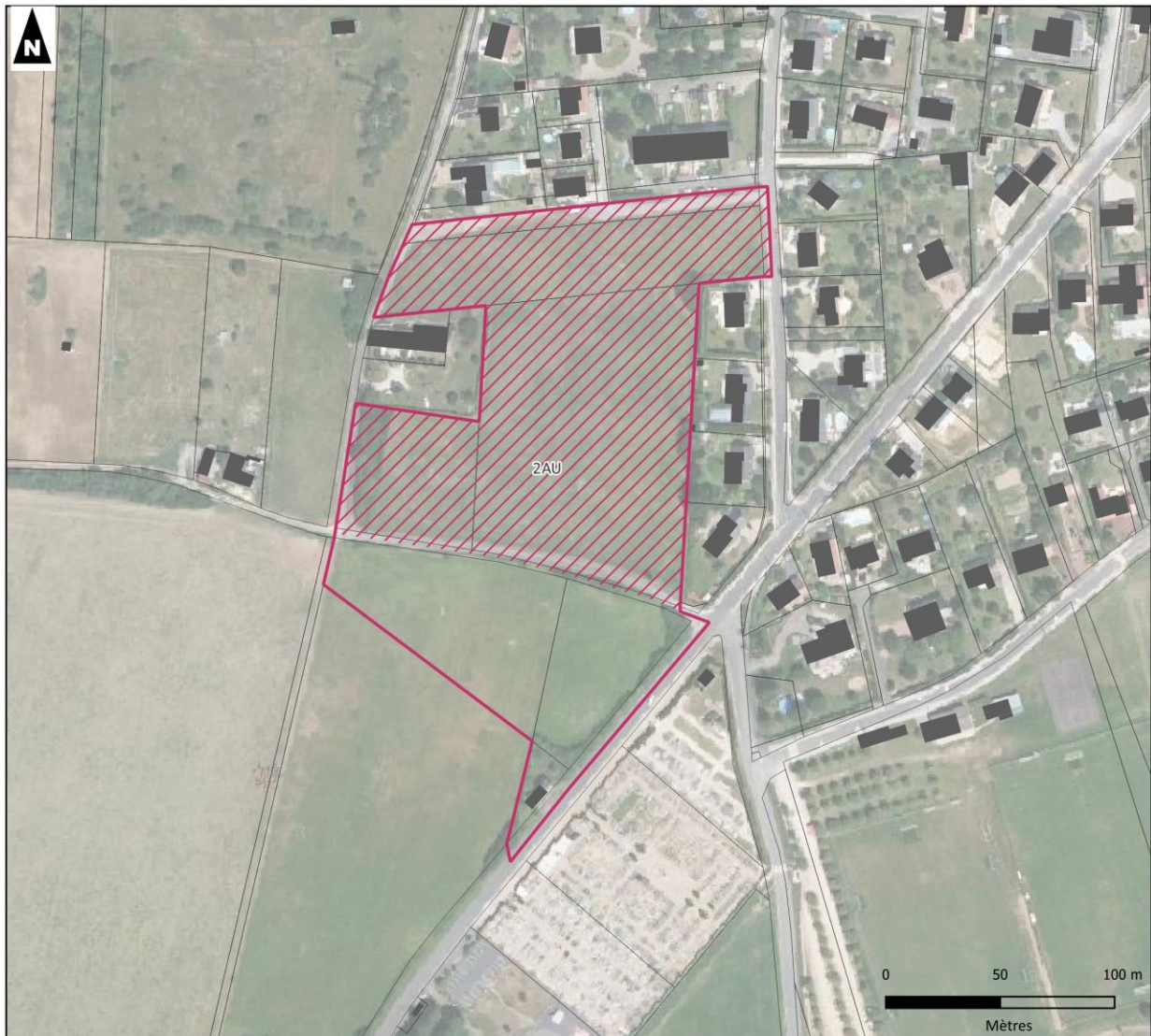
Figure 43. Extraits de l'ouverture à l'urbanisation projetée après modification du PLU de Monnaie



Commune de Monnaie  
Modification du PLU



### Périmètre du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur Maison Rouge



Source : IGN, BD ORTHO® - Auddicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire - janvier 2023

### Légende

- Zone 2AU à vocation d'habitat (3,06 ha)
- Future zone retenue pour le développement de l'habitat (2,12 ha)

## ▪ L'analyse paysagère et urbaine du site

Le site représente actuellement une zone de transition entre l'enveloppe urbaine du bourg et les espaces agricoles et naturels

Le secteur est occupé en majeure partie de prairies et quelques haies arborées. Il est bordé par l'ensemble bâti de La Maison Rouge côté nord-ouest. Les terrains présentent une pente douce orientée nord-sud offrant une vue sur le centre-bourg et les espaces naturels alentours ; le point bas se situe dans la pointe sud du secteur.

La zone est délimitée :

- au nord par le chemin de la Saunerie et un secteur d'habitat,
- à l'est, le chemin du Haut de Bel Air partie nord, quelques pavillons, puis la Rue Aristide Briand dans la partie sud, face au cimetière. Il présente une topographie peu marquée et plutôt régulière, dont les points les plus bas se situent au nord-est du site.

L'accès Sud de cette zone s'effectue sur la D39, en provenance d'Azay-le-Rideau, via une antenne déjà aménagée depuis le giratoire. Cette entrée offre aujourd'hui une perspective visuelle progressive sur le bourg, qualifiée sur sa frange est par une large promenade rythmée de peupliers

Depuis le bourg, les perspectives visuelles viennent s'arrêter sur la lisière du boisement et de la haie, permettant d'assurer la transition entre le secteur urbain et le secteur agricole.

## Quelques photos du site





**Figure 44.** Vue 1 depuis la rue de la Maison Rouge



**Figure 45.** Vue 2 sur le bourg depuis le point le plus haut du site « Maison Rouge » (Rue de la Saunerie)

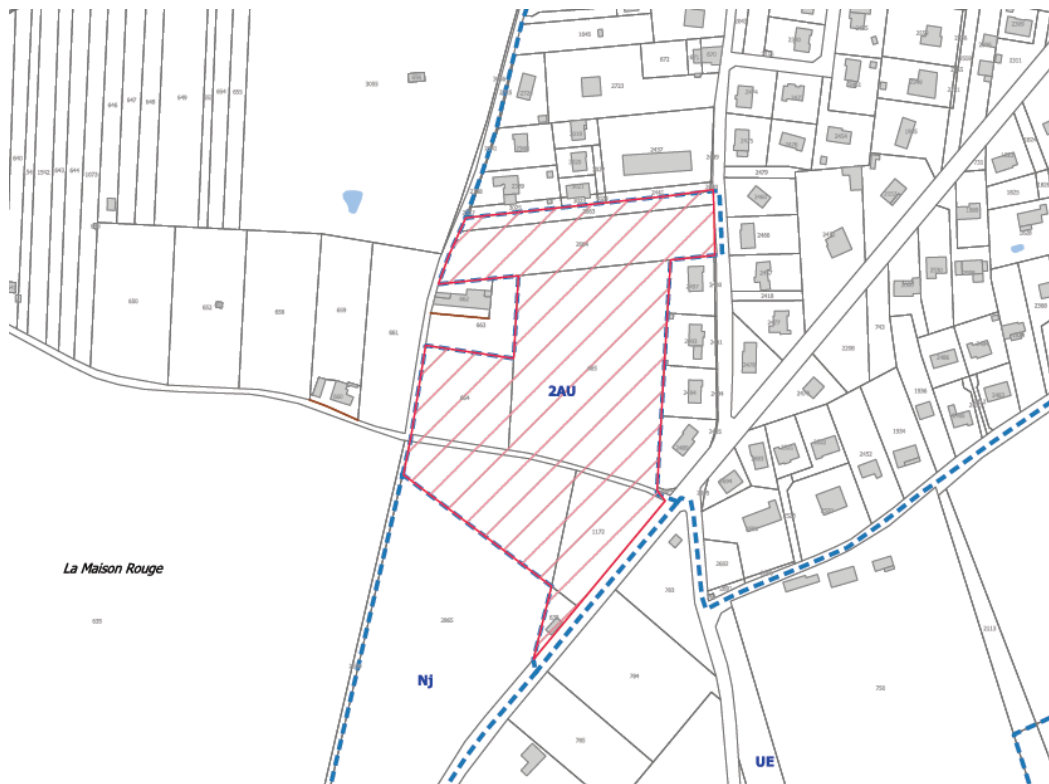


**Figure 46.** Vue 3 sur le site « Maison Rouge » depuis le parking de la base de loisirs

## 2.1.3.2 Le secteur 2AU « Maison Rouge » dans le PLU en vigueur

### ▪ Le règlement graphique

Ce secteur est identifié au règlement graphique du PLU en vigueur en zone 2AU.



**Figure 47.** Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Maison Rouge

Le site est couvert par une prescription réglementaire d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Aucune autre prescription n'y est identifiée au zonage du PLU.

### ▪ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur 2AU « Maison Rouge » est couvert par une OAP dans le PLU en vigueur. Cette dernière définit les principes d'aménagement du site envisagés lors de la révision générale du PLU.

Cette OAP présente un schéma sectoriel des principes d'aménagement ainsi qu'un programme écrit.

**La Maison Rouge (OAP)**

**PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL**

**Principe urbain :**

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Le projet devra respecter une densité moyenne de 17 logements à l'hectare, pour répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace.

Le projet devra par ailleurs comporter un minimum de 20% de logements sociaux sur le total de l'opération.

**Principe viaire :**

Le secteur sera desservi par une voie structurante organisée autour d'accès principaux positionnés comme suit :

- au nord depuis le chemin de la Saunerie,
- au sud par la rue Aristide Briand.

Le carrefour rue de la Maison Rouge sera à aménager et à sécuriser.

L'objectif est d'intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur. 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.

**Principe paysager et environnemental :**

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Secteur sensible du point de vue paysager, la composition proposée devra tenir compte de cet enjeu. De fait, une attention particulière sur l'insertion paysagère du projet et notamment les vues sur la lisière forestière depuis l'avenue Aristide Briand devra être apportée.

**Gestion des eaux pluviales :** le sens de la pente de terrain impose un recueil pluvial dans la partie sud du secteur, les eaux de pluie seront traitées par un aménagement paysager en pente douce.

**Chiffres clés**

**PROGRAMMATION :**

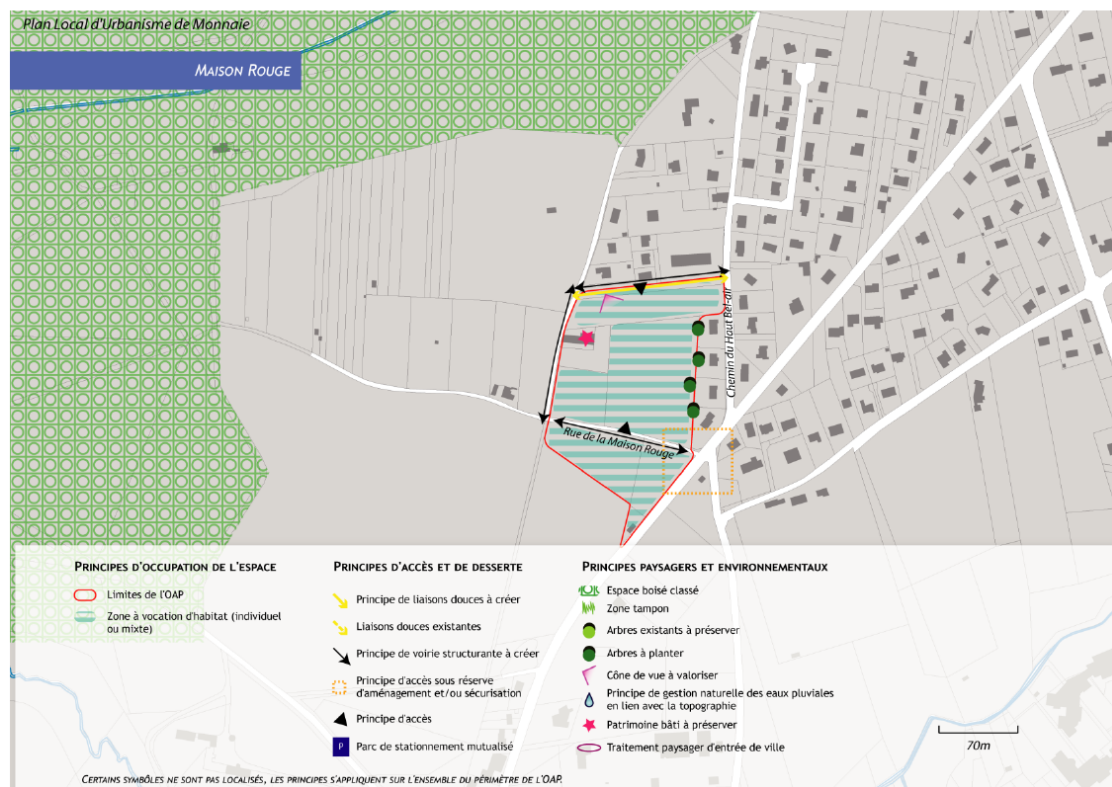
- Superficie totale de l'opération : **2,85 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **48 logements minimum**

**MIXITE SOCIALE :**

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **20%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **10 logements**

**Figure 48.** Extraits de l'OAP secteur « Maison Rouge » du PLU en vigueur

**La Maison Rouge (OAP)**



**Figure 49.** Schéma de l'OAP secteur « Maison Rouge » du PLU en vigueur

■ **La justification des choix dans le rapport de présentation**

La zone 2AU « Maison Rouge » a été identifiée afin de répondre à l'objectif communal de production de logements. Le rapport de présentation met l'accent sur des enjeux paysager importants du secteur, pris en compte par l'OAP créée.

- **La Maison Rouge :**

Secteur localisé au nord de l'agglomération en continuité de l'urbanisation existante, pour une surface de l'ordre de 2.5 hectares. Desservi par les réseaux (eau, électricité, assainissement) et facilement accessible depuis la rue Aristide

Briand, via la RD 47, il constitue un secteur à urbaniser à moyen terme. Les terrains inclus dans la zone 2AU sont enclavés entre les constructions situées rue de la Maison Rouge, Avenue Aristide Briand et rue de la Saunerie. La commune classe ce secteur en 2AU afin de bien réfléchir aux conditions d'intégration paysagère de ce secteur à haute valeur ajoutée au regard du cadre au sein duquel il s'insère.

La surface relativement restreinte de la zone a été définie de telle sorte que le développement de la zone ne surcharge par l'Avenue Aristide Briand.

Il est ici rappelé que cette OAP, portant sur une zone 2AU, devra faire l'objet d'une attention toute particulière lors de son ouverture à l'urbanisation, de telle sorte que les enjeux paysagers soient pleinement intégrés. Il s'agira tout particulièrement de préserver des perspectives en direction de la lisière forestière depuis l'avenue Aristide Briand.

**Figure 50.** Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

- **Le règlement écrit**

Le règlement écrit dispose de règles très sommaires pour les zones 2AU. Seuls quelques chapitres viennent autoriser des extensions limitées de constructions existantes et la mise en place d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ; et règlementer les implantations et hauteurs.

**ARTICLE 2AU 1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

**Article 2AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'extension des constructions et des annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 19/12/2017), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 2AU 1. Cette extension doit être mesurée, c'est-à-dire limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (19/12/2017).
2. La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des services d'intérêt général ou collectifs est admise sous réserve qu'elle ne compromette pas la qualité et la cohérence de l'aménagement futur du secteur concerné.

**ARTICLE 2AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent présenter un recul minimum de :

- 75 mètres de l'axe de la RD 910 (**hors secteurs urbanisés et hors agglomération**). Toutefois, la constructibilité des espaces concernés peut être admise dès lors que la collectivité a élaboré un projet urbain précisant les dispositions réglementaires qui permettront de garantir la qualité de l'opération notamment sur le plan du paysage et la prise en compte des enjeux liés aux problèmes de nuisances et de sécurité (étude L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme). Ce retrait peut être réduit à 25 mètres pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public, les bâtiments d'exploitation agricole ou l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes, sous réserve d'être autorisé dans la zone.
- Dans les autres cas, les constructions nouvelles pourront s'implanter :
  - à l'alignement,
  - en recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

**ARTICLE 2AU 7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront s'implanter en limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à 3 mètres.

**ARTICLE 2AU 10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**Figure 51.** Extrait du règlement du PLU en vigueur

### 2.1.3.3 Les enjeux du développement du secteur 2AU « Maison Rouge »

Plusieurs enjeux ont déjà été identifiés dans L'OAP applicable du secteur 2AU « Maison Rouge » :

- Intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant
- Appliquer une densité minimale de 17 logements/hectare afin de répondre aux objectifs en logements du PADD (cette densité sera redéfinie de 23 logements/ha pour éviter les impacts sur la trame verte et bleue sans réduire le potentiel de logements).
- Offrir différentes typologies de logements dans l'enveloppe urbaine physique du bourg (au moins 20% de logements sociaux) ;
- Prévoir des cheminements doux et des sentiers piétons sur la rue Aristide Briand en direction du centre-bourg
- Prévoir une gestion des eaux pluviales avant rejet vers le milieu naturel ;
- Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...) ;
- Porter une attention particulière sur l'insertion paysagère du projet et notamment les vues sur la lisière forestière depuis l'avenue Aristide Briand.

## 2.2 L'ouverture de la zone 2AU « Maison Rouge » et les modifications du PLU impliquées

L'ouverture du secteur 2AU « Maison Rouge » génère des modifications des documents du PLU en vigueur suivant :

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

### 2.2.1 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 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 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).





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

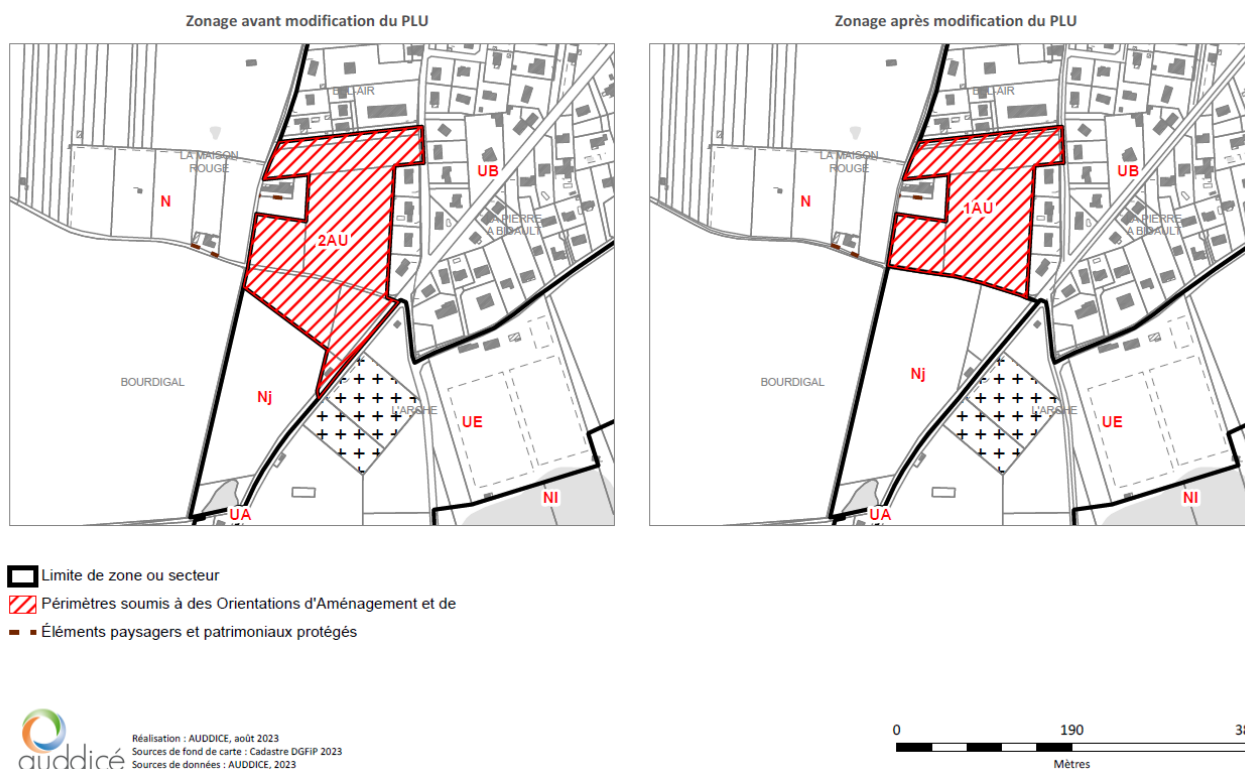


Figure 52. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant et après modification

■ Bilan des surfaces

La modification n°1 pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Maison Rouge » profite aux surfaces de la zone 1AU à vocation d'habitat existante au PLU, mais aussi au secteur Nj correspondant aux jardins familiaux situés en centre-bourg et au secteur de valorisation maraîchère.

Zones	Surface avant modification n°1 du PLU (ha)	Surface après modification n°1 du PLU (ha)	Différence (ha)
Zones urbaines	219,18	219,18	-
Zones à urbaniser (1AU)	17,38	19,5	2,12
Zones à urbaniser à long terme (2AU)	6,72	3,66	-3,06
Zones Agricoles	2741,62	2741,62	-
Zones N	947,3	948,23	0,93
<b>TOTAL</b>		<b>3940,32</b>	

Figure 53. Bilan des surfaces des zones après modification n°1 du PLU

## 2.2.2 La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les élus n'ont pas souhaité remettre en question les grands principes d'aménagement du site. En revanche, l'OAP existante a du 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.

Les modifications portées à l'OAP s'attachent à traduire les enjeux identifiés au paragraphe [Les enjeux du développement du secteur 2AU « Maison Rouge »](#). Sont également pris en compte les enjeux relevés dans le cadre des études environnementales.

La réduction de la zone à urbaniser à plusieurs impacts :

- La réduction de la zone ne permet plus de prévoir les aménagements au Sud pour la gestion des eaux pluviales. **Une gestion à la parcelle est donc plus indiquée, mais si les caractéristiques du terrain (pente ou nature du sol) ne le permettent pas, un autre dispositif sera nécessaire ;**
- L'emprise du secteur ayant évolué amène à une baisse du nombre projeté de logements, en application d'une densité minimale de 17 logements/ha.
- Compte tenu de la localisation périphérique du secteur par rapport au centre bourg et de la production de logements sociaux de la commune, la part de production de logements sociaux est réduite à 10% au lieu de 20%.

De plus, le nombre de logements prévus étant important, une commercialisation du secteur en deux phases a été inscrite au PLU afin de pouvoir adapter progressivement les services publics.

Les modifications de l'OAP sont surlignées en jaune ci après.

## Les orientations de l'OAP avant modification

### La Maison Rouge (OAP)

#### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

##### Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Le projet devra respecter une densité moyenne de 17 logements à l'hectare, pour répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace.

Le projet devra par ailleurs comporter un minimum de 20% de logements sociaux sur le total de l'opération.

##### Principe viaire :

Le secteur sera desservi par une voie structurante organisée autour d'accès principaux positionnés comme suit :  
- au nord depuis le chemin de la Saunerie,  
- au sud par la rue Aristide Briand.

Le carrefour rue de la Maison Rouge sera à aménager et à sécuriser.

L'objectif est d'intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur. 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.

##### Principe paysager et environnemental :

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Secteur sensible du point de vue paysager, la composition proposée devra tenir compte de cet enjeu. De fait, une attention particulière sur l'insertion paysagère du projet et notamment les vues sur la lisière forestière depuis l'avenue Aristide Briand devra être apportée.

**Gestion des eaux pluviales :** le sens de la pente de terrain impose un recueil pluvial dans la partie sud du secteur, les eaux de pluie seront traitées par un aménagement paysager en pente douce.

#### Chiffres clés

##### PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **2,85 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **48 logements minimum**

##### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **20%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **10 logements**

Figure 54. Extrait du texte de l'OAP avant modification

## Les orientations de l'OAP après modification

### La Maison Rouge (OAP)

#### PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

##### Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat. Le projet devra respecter une densité moyenne de 17 logements à l'hectare, pour répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace. **L'aménagement d'un seul tenant est possible, il est cependant demandé une commercialisation de la zone en deux phases, du Sud vers le Nord.**

Le projet devra par ailleurs comporter un minimum de **10%** de logements sociaux sur le total de l'opération.

##### Principe viaire :

Le secteur sera desservi par une voie structurante organisée autour d'accès principaux positionnés comme suit :  
- au nord depuis le chemin de la Saunerie,  
- au sud par la rue Aristide Briand.

Le carrefour rue de la Maison Rouge sera à aménager et à sécuriser.

L'objectif est d'intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur. 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.

##### Principe paysager et environnemental :

**Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).** Si ces éléments ne peuvent être conservés, les remplacer par des plantations nouvelles sur le site.

Secteur sensible du point de vue paysager, la composition proposée devra tenir compte de cet enjeu. De fait, une attention particulière sur l'insertion paysagère du projet et notamment les vues sur la lisière forestière depuis l'avenue Aristide Briand devra être apportée.

**Gestion des eaux pluviales :** Les eaux pluviales seront **préférentiellement gérées à la parcelle, sauf impossibilité technique.**

#### Chiffres clés

##### PROGRAMMATION :

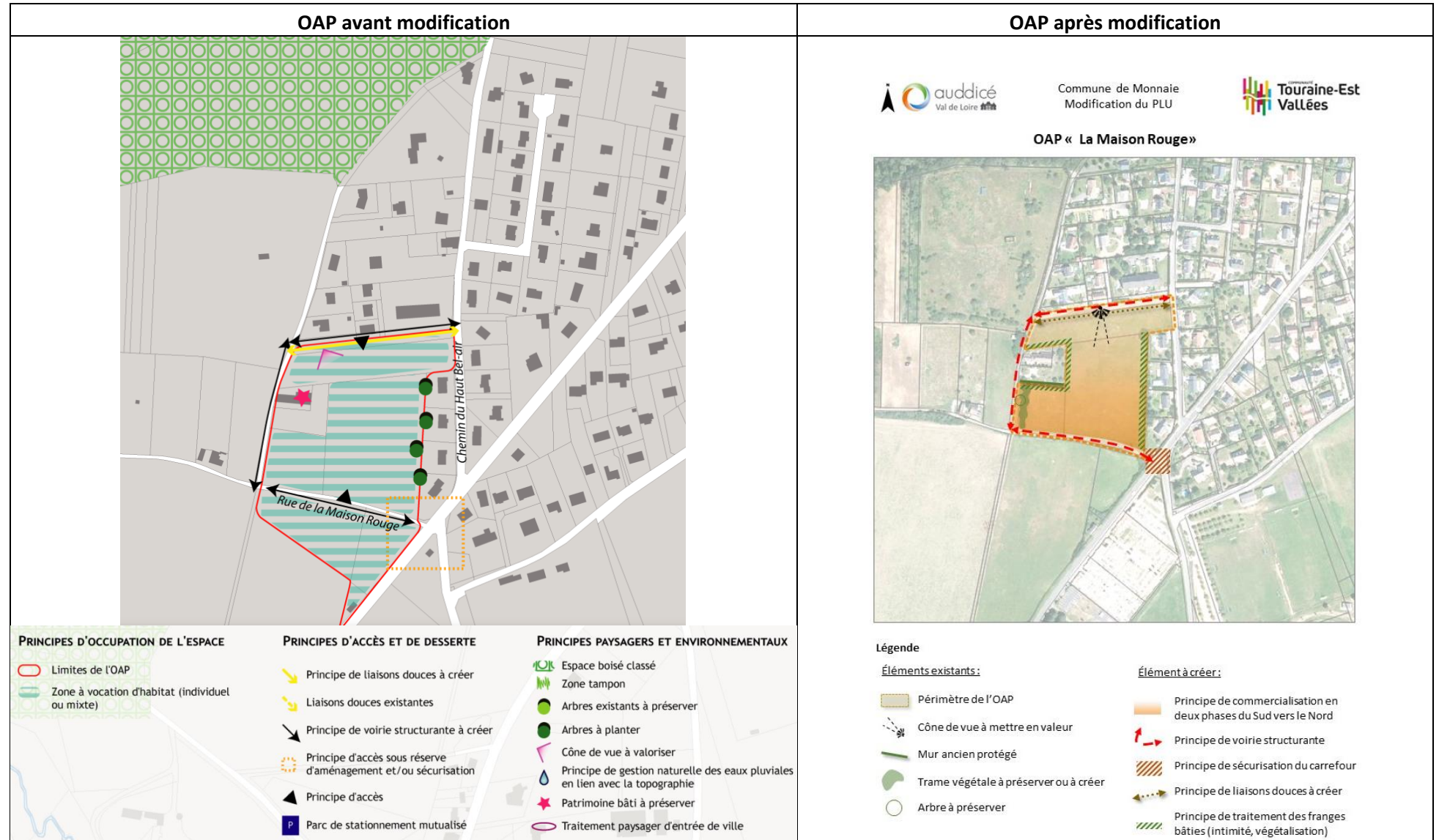
- Superficie totale de l'opération : **2,12 hectares environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **36 logements minimum**

##### MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **10%** de logements sociaux à l'échelle de l'opération. . Dans tous les cas, une mixité devra être recherchée dans la typologie des logements sociaux créés (accession sociale, types de prêts...)
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **4 logements**

Figure 55. Extrait du texte de l'OAP après modification

Le schémas de principe de l'OAP



## 2.2.3 La modification du règlement

En cohérence avec les modifications de l'OAP du secteur de la « Maison Rouge », le règlement écrit est modifié comme suit (texte surligné en jaune) :

- Réduction de la part imposée des logements sociaux sur le secteur « Maison Rouge »
- Afin de permettre l'atteinte des objectifs de densité :
  - réduction du recul imposé pour les garage par rapport à la voirie de 6 mètres à 4,5 mètres ;
  - réduction du nombre de stationnements publics imposés au sein des opérations d'aménagement : 1 place pour 3 logements au lieu d'une place pour 2 logements.

### **Article 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, **sous conditions**, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble dont la destination est compatible avec la bonne tenue d'un quartier d'habitation, sous réserve de la compatibilité du projet avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.
2. Les constructions isolées, si elles s'intègrent dans une opération d'ensemble déjà réalisée ou qu'elles portent sur un reliquat de zone en fin d'opération.
3. La rénovation (mais pas l'extension) des constructions régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU (conseil municipal du 19/12/2017), ayant une destination dont la création est interdite à l'article 1AU 1.
4. Les constructions d'installations, ouvrages et équipements techniques sont autorisées.
5. La construction d'annexes, liées à une construction régulièrement édifiée avant la date d'approbation du PLU et dont la création est interdite à l'article 1AU1.
6. Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, tout projet doit être compatibles avec ces orientations (se reporter à la pièce n° 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation »), notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.
7. **au titre de l'article L.123-1-5-II 4° du Code de l'Urbanisme :**

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 ».**

**Figure 56.** Extrait du règlement après modification – réduction des objectifs de production de logements sociaux

## **ARTICLE 1AU 6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1. Règle générale**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit **à l'alignement** par rapport à une voie ou emprise publique
- Soit en recul **d'au moins 3 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques

### **6.2. Dispositions particulières**

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- lorsque le projet concerne une extension, réhabilitation, surélévation d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale ;
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente par rapport aux dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction ;
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général ;
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité. En l'absence de problèmes de visibilité / dangerosité, la règle générale d'implantation s'applique pour la rue qui comporte la meilleure homogénéité d'implantation. Pour l'autre voie, les constructions peuvent être implantées dans l'alignement de la construction voisine, à l'alignement sur voie ou en recul par rapport à la voie ou emprise publique ;
- dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent ;
- sauf impossibilité technique, les garages présenteront un recul minimal de **4,5 mètres** par rapport à la voie.

**Figure 57.** Extrait du règlement après modification – réduction du recul par rapport à la voirie pour les garages



**ARTICLE 1AU / 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation. Elles ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique sauf dans le cas d'aménagement d'îlot avec sens unique de circulation.

**12.1.1. Normes**

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée <small>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</small>	Nombre minimum de places requises, pour les constructions nouvelles uniquement
Logement	2 places par logement, comprenant celle du garage éventuel  Au sein d'opérations d'ensemble, 1 place pour <b>3 logements</b> devra être réalisée sur des espaces communs de l'opération.
Bureaux, commerces et services	1 place pour les 40 premiers m <sup>2</sup> de surface de plancher 1 place par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée, au-delà de 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat, industrie et entrepôt	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>
Exploitation agricole	Sans objet

En cas d'extension limitée ou d'aménagement de combles sans création de logement supplémentaire, les règles de stationnement ci-dessus ne s'imposent pas au projet.

**Figure 58.** Extrait du règlement après modification – réduction du nombre de stationnement publics attendus au sein des opérations

## 2.2.4 Compatibilité des modifications avec le PADD

Le secteur 2AU « Maison Rouge » fait partie du projet de développement à long terme de la commune inscrite dans le PADD. ([cf Le projet de développement du PLU approuvé en 2018](#)).

Le maintien de la densité de 17 logements/ha est compatible avec le PADD. Au vu de la réduction du potentiel en logement du site, et compte tenu des besoins potentiels en surface de gestion des eaux pluviales sur la partie restante, la part de logements sociaux (initialement à 20%) a été réduite à 10% minimum de la production de logements du projet d'aménagement.

Le PADD prévoit une production de 20% de logements sociaux ou en accession sociale au sein des nouvelles opérations, à proximité des commerces, services et équipements du bourg. Les modifications des OAP et du règlement ne remettent pas en cause les objectifs en matière de production de logements sociaux de la commune entre 2016 et 2026 (20%), ni du PLH 2019-2023 (26%). En effet, plusieurs opérations de production d'habitations non prévues initialement au PADD ont été réalisées en zone urbaine, par exemple :

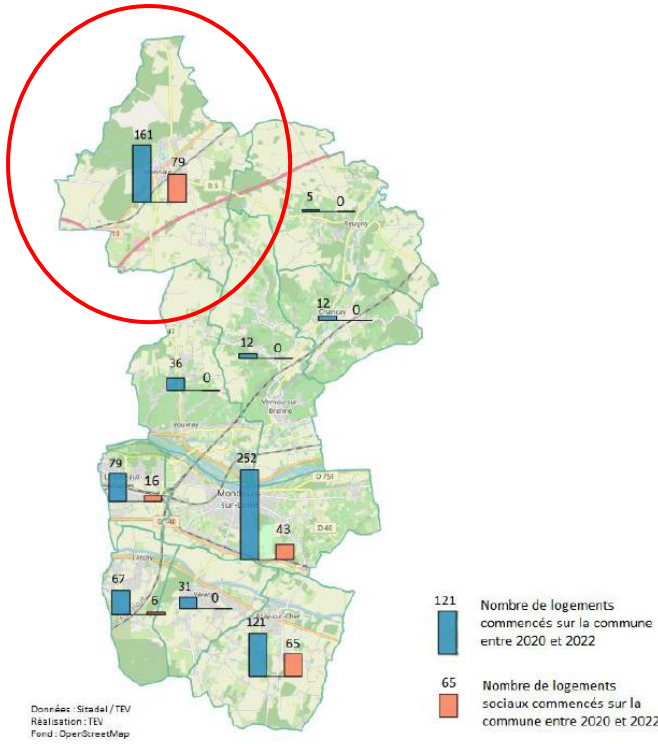
- Place Jean-Baptiste Moreau, un immeuble de résidence intergénérationnelle de 26 logements, tous sociaux, est en cours de construction, soit 100% de logements sociaux ;
- Rue Nationale, un immeuble est également en cours de construction, comprenant 41 logements dont 15 logements sociaux (8 PLUS et 7 PLS), portant la part de logements sociaux à 37 %.

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

**Les autres modifications mineures du règlement ne sont pas de nature à remettre en cause les principes du PADD.** Elles visent à répondre aux objectifs **d'optimisation et de réduction de la consommation d'espaces.**





Une répartition géographique de la production de logements neufs qui donne à voir :

- Les vocations différenciées des communes telles que décrites dans le SCoT
- Les contraintes de construction (PPRI)
- Les dynamiques locales de projet



Figure 59. Extrait du rapport d'évaluation à mi-parcours du PLH - Juillet 2023

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le



ID : 037-200073161-20240328-DEL21\_2024-DE



## CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1

## 3.1 Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monnaie a été **approuvé le 5 avril 2018**, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une étude d'incidence Natura 2000. Depuis il n'a connu aucune évolution.

Les dispositions prévues par le PLU approuvé en 2018 et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. **L'incidence de la modification du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU applicable.**

Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisée à l'échelle de la modification du PLU en fonction des données disponibles.

Dans le cadre de son projet, VILLADIM a fait réaliser des études environnementales, dont certaines analyses et conclusions sont citées dans les chapitres suivants :

- Une expertise écologique (faune, flore, habitat, zones humides)
- Une expertise agricole
- Une expertise paysagère

Ces études ont été réalisées au sein du périmètre de la zone 2AU du secteur « Maison Rouge » en tenant compte d'une première étude de faisabilité qui est amenée à évoluer au fil des études et de la réflexion autour du projet.



Figure 60. Extrait de l'étude de faisabilité du projet (VILLADIM – avril 2023)



## 3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

La commune de Monnaie n'est concernée par aucune ZNIR (Zone naturelle d'intérêt reconnu) et aucune zone NATURA 2000 n'est localisée sur son territoire. Les ZNIR les plus proches sont les ZNIEFF de type I « Etang de l'Archevêque », « Chenaie-charmaie de la Basse Platerie », « Coteaux de la Simmonière » et « Chenaie-charmaie du bois de la Presse ».

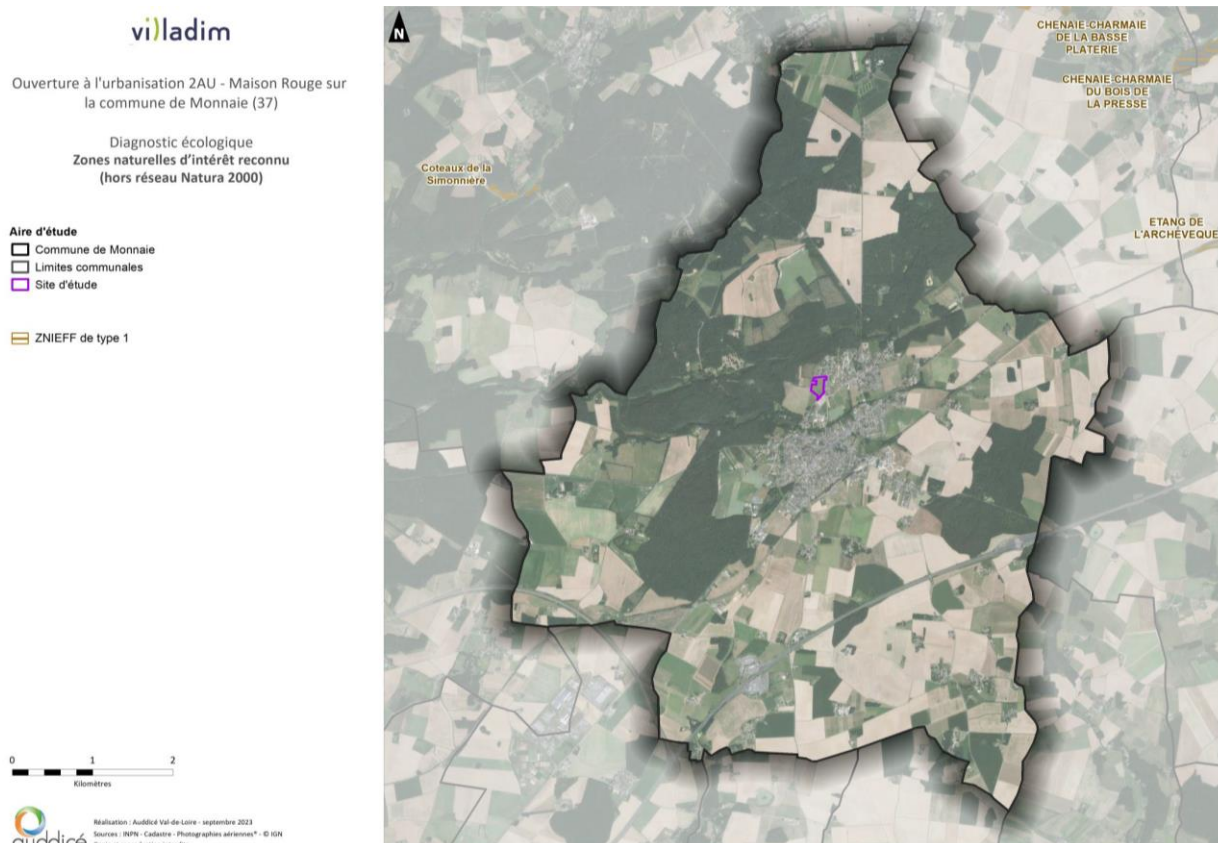


Figure 61. Localisation des ZNIR (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire)

La commune est concernée par des zones humides répertoriées. La cartographie suivante issue du portail de la Société d'Etudes, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine (SEPANT) n'identifie pas de zone humide sur le secteur du projet.

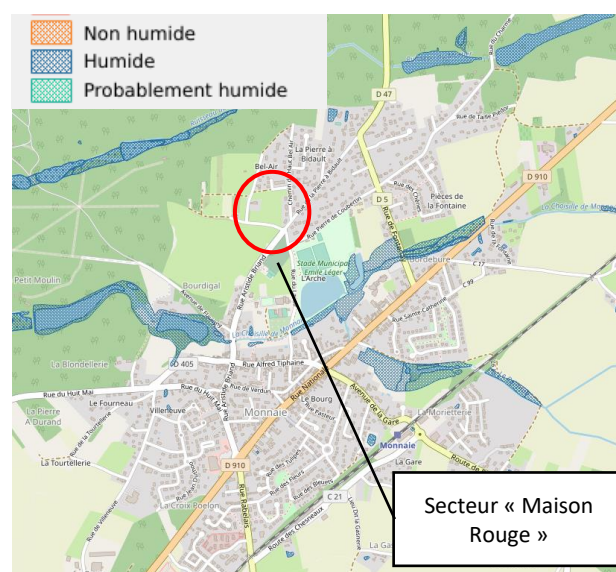


Figure 62. Cartographie des zones humides d'Indre-et-Loire (SEPANT)

Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre du projet d'aménagement du secteur « Maison Rouge » afin de vérifier l'absence de zone humide dans les futures zones de projets, et le cas échéant, prévoir des mesures de compensation. La végétation inventoriée sur le secteur n'est **pas une végétation révélatrice de zones humides**. D'un point de vue pédologique, **aucune zone humide n'a été identifiée**. Les points de sondage sont visibles sur la carte suivante.



Figure 63. Localisation des ZNIR (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire)

#### ■ Une incidence nulle de la modification du PLU sur les sites naturels sensibles

L'ouverture de la zone 2AU du secteur « Maison Rouge » n'a **pas d'incidence sur les milieux naturels d'intérêt reconnu**, puisque la future zone 1AU n'est pas concernée par de tels sites.

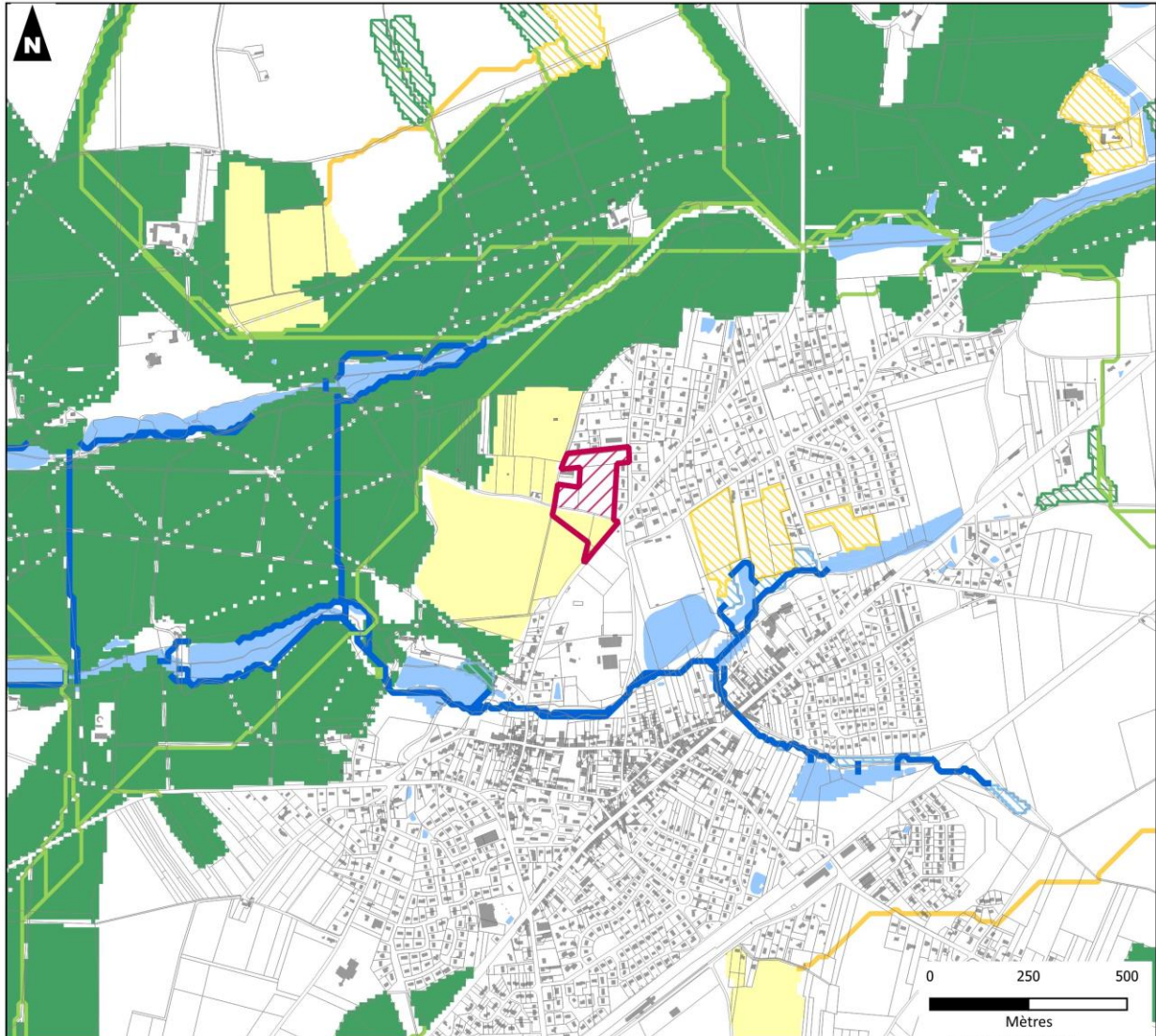
## 3.3 Incidence sur les continuités écologiques et la biodiversité

#### ■ Synthèse des enjeux sur les continuités écologiques

Dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi Touraine Est Vallées, une étude des trames vertes et bleues a été produite (voir la carte page suivante). Selon le PLUi en cours d'élaboration, la commune est concernée par plusieurs réservoirs de biodiversité à l'échelle communale, ceux des milieux boisés, humides et ouverts.

**Il est identifié sur la partie Sud du secteur « Maison Rouge » un réservoir de biodiversité des milieux ouverts.**

## Trame verte et bleue du PLUi Touraine Est Vallées en cours d'élaboration



Source : Cadastre, Biotope CENTRE BOURGOGNE – auddicé Val de Loire - 2023

Réalisation : Auddicé Val de Loire - septembre 2023

### Légende

- Limites communales
- Emprise retenue pour l'urbanisation
- Zone 2AU du PLU

### Corridors écologiques

- Corridor de milieu boisé
- Corridor de milieu humide
- Corridor de milieu ouvert

### Éléments relais

- Élément relais des milieux ouverts
- Élément relais des milieux humides
- Élément relais des milieux boisés

### Réservoirs de biodiversité

- Réservoir de biodiversité des milieux boisés
- Réservoir de biodiversité des milieux ouverts
- Réservoir de biodiversité des milieux aquatique et humides

Le secteur « Maison rouge » se compose de deux friches prairiales pluriannuelles structurées par des habitations au nord et à l'est ainsi que de plusieurs fourrés et haies arbustives. Ces habitats correspondent majoritairement à des habitats relativement courants au sein des zones péri-urbaines. **Aucun habitat d'intérêt communautaire** n'a été identifié sur le secteur « Maison rouge ». Cependant, **une espèce patrimoniale** (Saule à oreillette sur la partie Sud de la rue de Maison Rouge) et une espèce exotique envahissante (Vigne vierge le long des murs de clôture de la maison isolée à l'Est) ont été observées.

L'étude des documents et les prospections menées à l'échelle de la commune dans le cadre de cette étude ont permis d'identifier des axes favorables aux déplacements des espèces (cf. carte ci-après).

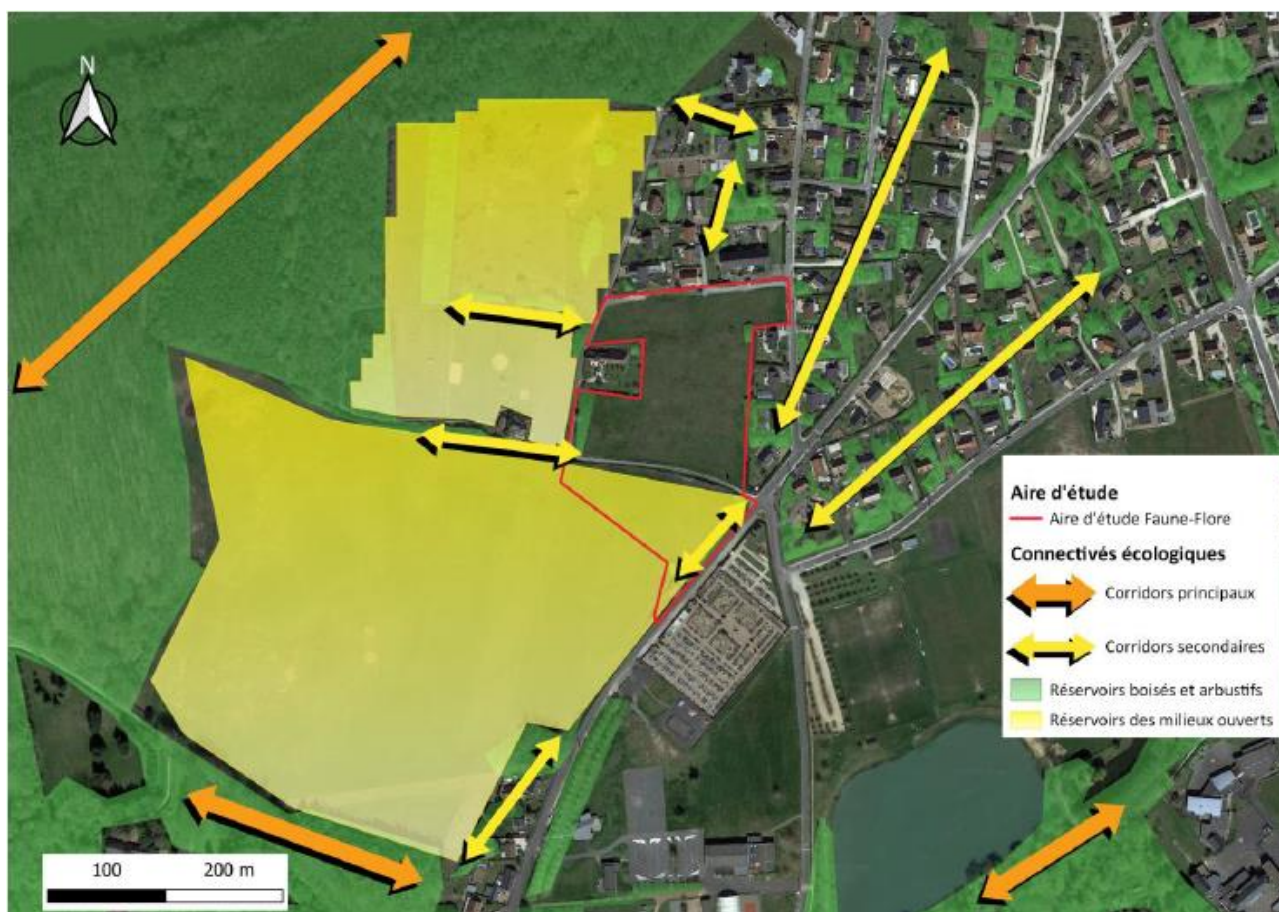


Figure 64. Localisation des connectivités écologiques identifiées sur le secteur d'étude (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire)

En effet, le secteur d'étude se trouve proche de grands boisements de la commune de Monnaie, connectés par le réseau de haies. De plus, une trame verte communale permet le déplacement à travers les habitations d'une faune commune liée aux milieux urbanisés.

Ainsi le secteur d'étude se retrouve au croisement de ces corridors secondaires favorables aux déplacements de la faune.

#### ■ Synthèse des enjeux liés à la flore

Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans le secteur étudié, **les enjeux relatifs à la flore sont modérés là où se situent les espèces à enjeux, les autres enjeux sont considérés comme faibles.**



▪ **Synthèse des enjeux liés à la faune**

Compte tenu des résultats des inventaires, des données bibliographiques et des habitats en place sur le secteur étudié, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent globalement **faibles** au niveau des prairies mésophiles à **localement modérés**, au niveau des haies, des fourrés ainsi que des milieux boisés et arbustifs. En effet, plusieurs espèces d’oiseaux communs protégées en France ont été observées en train de chanter ou de se nourrir. Ce sont donc des lieux de support pour un cortège d’oiseaux liés à ces milieux.

▪ **Une incidence faible de la modification du PLU sur les continuités écologiques**

Les enjeux majeurs sur le secteur concernent la préservation des connectivités écologiques et leurs fonctionnalités pour la faune et la flore remarquable, présentes au sein du secteur et de ses abords immédiats et maintenir une distance tampon à leurs abords. Le tableau ci-dessous, issu des études environnementales réalisées sur le secteur, proposent des mesures d’évitement réduction des impacts du projet.

**Figure 65.** Tableau récapitulatif des mesures ERC proposées (source : expertise écologique – auddicé Val de Loire)

Type de mesure		Mesures	Groupe visé						
			Flore et habitats	Zones humides	Avifaune	Mammifères	Autre faune (insectes, reptiles, amphibiens)	Corridors écologiques	
Mesures d'évitement (ME)	Relatives aux enjeux écologiques	ME1	Préserver les emprises à enjeux modérés via la mise en place d'une protection de ces emprises avec la mise en place d'une zone tampon	x		x	x	x	x
Mesures de réduction (MR)	Relatives aux enjeux écologiques	MR1	Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales			x	x	x	x
		MR2	Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive	x		x	x	x	x
		MR3	Lutter contre le développement des espèces exotiques envahissantes via un contrôle des engins et matériaux utilisés	x					
Mesures compensatoires (MC)		MC	Compte-tenu du niveau d'impact résiduel atteint, <u>aucune mesure compensatoire n'est à prévoir</u>						
Mesures d'accompagnement (MA)		MA1	Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement			x	x	x	
		MA2	Promouvoir la sensibilisation à l'écologie	x		x	x	x	x
		MA3	Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes			x	x	x	x
		MA4	Réaliser un espace dédié à la biodiversité (création d'un arboretum)	x					x

La modification du PLU **aura une incidence faible, pour la préservation des continuités écologiques** par rapport au PLU approuvé en 2018. La modification du PLU de Monnaie prévoit de réduire la zone d’urbanisation en permettant de construire exclusivement sur la partie au Nord de la rue de Maison Rouge, ceci afin **d’éviter l’impact sur les continuités écologiques au Sud de la zone** (ME1). Par ailleurs le règlement de la zone 1AU et l’OAP préexistante prévoient déjà le maintien de la végétation existante, localisée dans la nouvelle version du schéma de l’OAP, et des plantations d’espèces locales (ME1, MR1, MR2).

La mise en place des autres mesures proposées (MR3 à MA4), seraient à prévoir dans le cadre du projet d'aménagement.

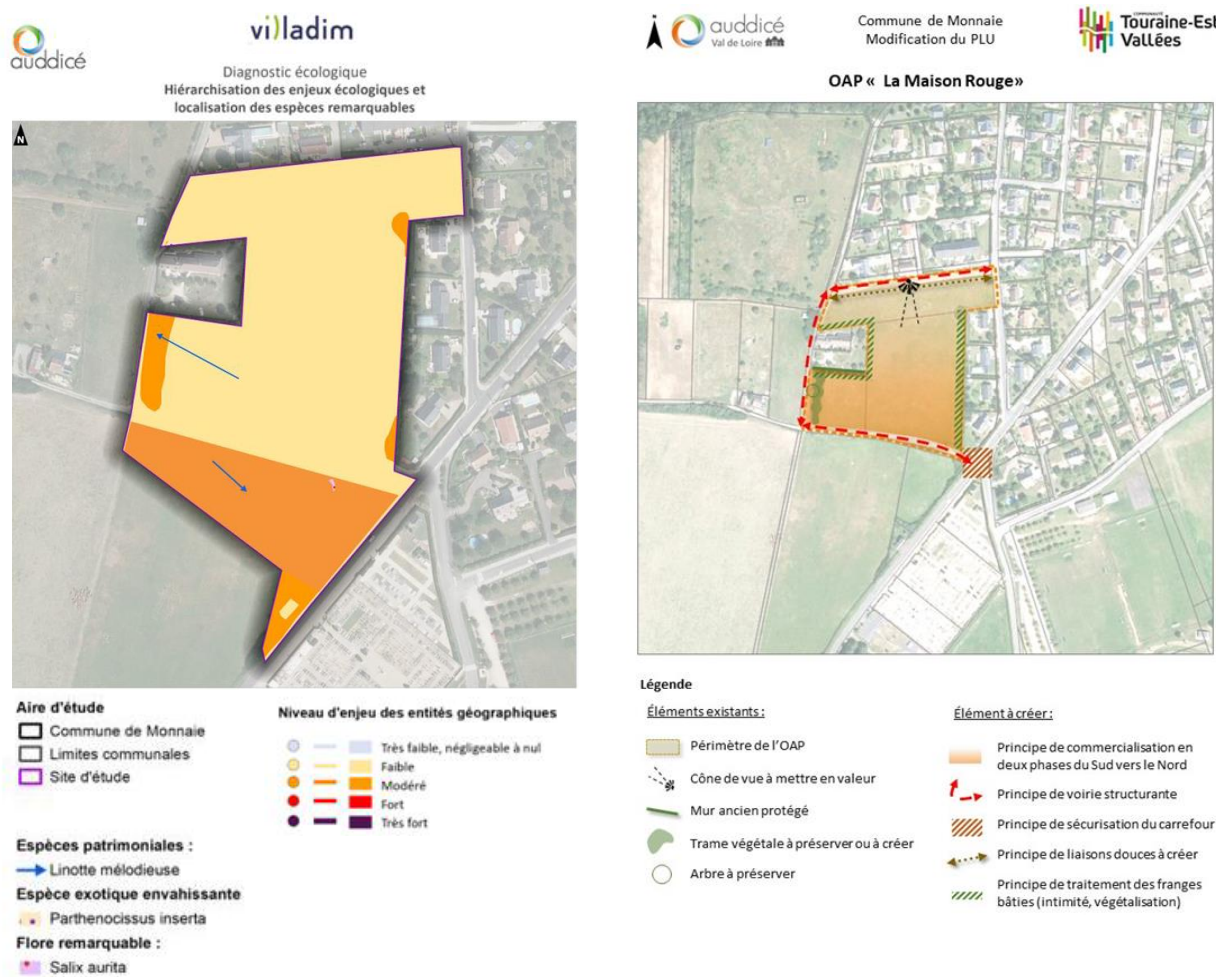


Figure 66. Prise en compte des enjeux environnementaux au sein de l'OAP du secteur « Maison Rouge »

### 3.4 Incidence sur les ressources en eau

La modification du PLU permet la construction d'une trentaine de logements sur le site « Maison Rouge ».

Afin de prévoir l'augmentation des besoins en ressources, l'OAP prévoit une commercialisation du secteur en deux phases.

▪ **Une incidence faible de la modification du PLU sur l'assainissement**

La commune de Monnaie dispose de sa propre station d'épuration, 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 ».

▪ **Une incidence faible de la modification du PLU sur la ressource en eau**

Les besoins liés à la production et au traitement des eaux sont déjà pris en compte au sein du PLU approuvé en 2018. Le projet de modification du PLU ne permet pas de nouvelles constructions au sein des périmètres de protection de captage et réduit les possibilités de construire sur le secteur de « Maison Rouge ».



La commune utilise ses propres ressources d'eau souterraine : trois points de prélèvements sont présents sur la commune :

- Le forage cénomanien du bourg situé rue du Château d'eau (prélèvement en nappe souterraine), associé à un ouvrage de production d'une capacité de 2000 m<sup>3</sup>/j ;
- Le forage cénomanien de Fontenay (prélèvement en nappe souterraine), associé à un ouvrage de production d'une capacité de 3200 m<sup>3</sup>/j ;
- Le captage privé de l'Orfrasière.

Le rapport sur le Prix et la Qualité du Service d'eau potable de 2021 indique une augmentation du nombre d'abonnés au service d'eau potable de la commune 1,7% en 2021 par rapport à l'année précédente. Il se porte à 2 040 abonnés pour une facturation de 206 339m<sup>3</sup> à l'année soit environ 573 m<sup>3</sup>/jour. Avec une capacité de production d'eau potable cumulée de plus de 5200 m<sup>3</sup>/j, **le réseau est suffisant pour permettre les nouveaux logements projetés.**

**L'incidence de la modification du PLU sur la ressource en eau est donc faible par rapport au PLU approuvé en 2018.**

### 3.5 Incidence sur l'économie agricole et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

▪ **Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**

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 0,94 ha passés en zone Nj).

La modification du PLU entre dans le cadre de la consommation d'espace prévue par le PADD. Aucune incidence supplémentaire n'est à prévoir sur le site. **La modification du PLU sera même plus vertueuse, en réduisant la surface de la zone AU par rapport à la zone 2AU initiale, ainsi les incidences sur la consommation des ENAF sont considérées comme faibles.**

▪ **Qualité agronomique des sols**

D'une manière générale, l'étude conclue à un **potentiel agronomique faible de la parcelle.**

	Etat physique	Etat organique	Statut acido-basique	Phosphore	Potassium	Magnésium	Oligo-éléments	Retour d'expérience de l'agriculteur	Potentiel agronomique des parcelles
2 HAUT	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green		Red
2 BAS	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green		Red
1 BIS BAS	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green		Red
1	Red	Red	Red	Red	Red	Yellow	Green		Red

**Figure 67.** Tableau de synthèse du potentiel agronomique des parcelles étudiées (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire)

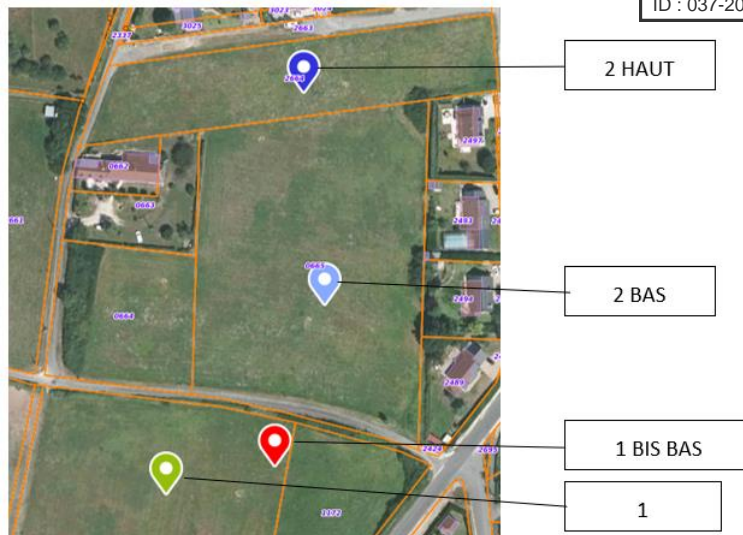


Figure 68. Carte des prélèvements de sol (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire)

### ■ Economie agricole

L'étude a permis d'identifier 3 exploitants sur le site :

- 1 A l'intérieur du secteur de projet : l'exploitation du propriétaire cédant les terrains pour l'urbanisation du site « Maison Rouge ». La personne n'a pas souhaité s'exprimer dans le cadre de l'étude. Néanmoins, lors de réunions dans le cadre de la modification du PLU, l'exploitant a fait part de sa volonté de vendre ses terres avant de cesser son exploitation qui n'a pas de repreneur. Dans cette attente, la parcelle est entretenue en prairie de fauche. **Il n'y a donc pas d'enjeu pour cette exploitation agricole.**

A proximité immédiate du secteur :

- 2 le siège d'exploitation de la ferme du « Jardin de la Maison Rouge » situé sur la parcelle OD659 et exploitant aussi la parcelle OD658. Il s'agit d'une exploitation maraîchère biologique de plein champ. Les principaux enjeux identifiés sont les suivants :
  - **l'accessibilité de la ferme** (vente directe) pendant les travaux
  - éventuellement, la **pollution que pourrait générer le projet sur l'eau du puit** pendant la phase de travaux et les **nuisances sonores** (pendant la phase de travaux). Après échange avec la commune, il s'avère que la collectivité a raccordé la ferme au réseau public d'eau potable, ce qui permettra de réduire les incidences sur ce point.
  - **Aucun enjeu de cohabitation**, la ferme étant située à l'écart du futur quartier, sans élevage et n'utilisant pas de produits phytosanitaires.
  - **Aucune perte de surface d'exploitation.**
- 3 Sur la parcelle OD635 : il a été constaté le 03/08/2023, qu'un troupeau de Vaches Allaitantes pâturait. Il s'agit d'un agriculteur dont le siège d'exploitation serait à Nouzilly. L'enjeu pour cet exploitant est plutôt l'acceptabilité des désagréments liés aux bêtes pour futurs habitants (odeurs, mouche, bruit de vêlage). Cependant la zone d'urbanisation se situera en retrait de la

pâture, ce qui devrait atténuer ces éventuels conflits d'usages. **Aucune incidence directe n'est attendue sur cette parcelle puisque la modification du PLU n'y prévoit pas d'urbanisation.**

**viladim**  
 Projet d'ouverture de la Zone 2AU Maison Rouge  
 Monnaie - 37

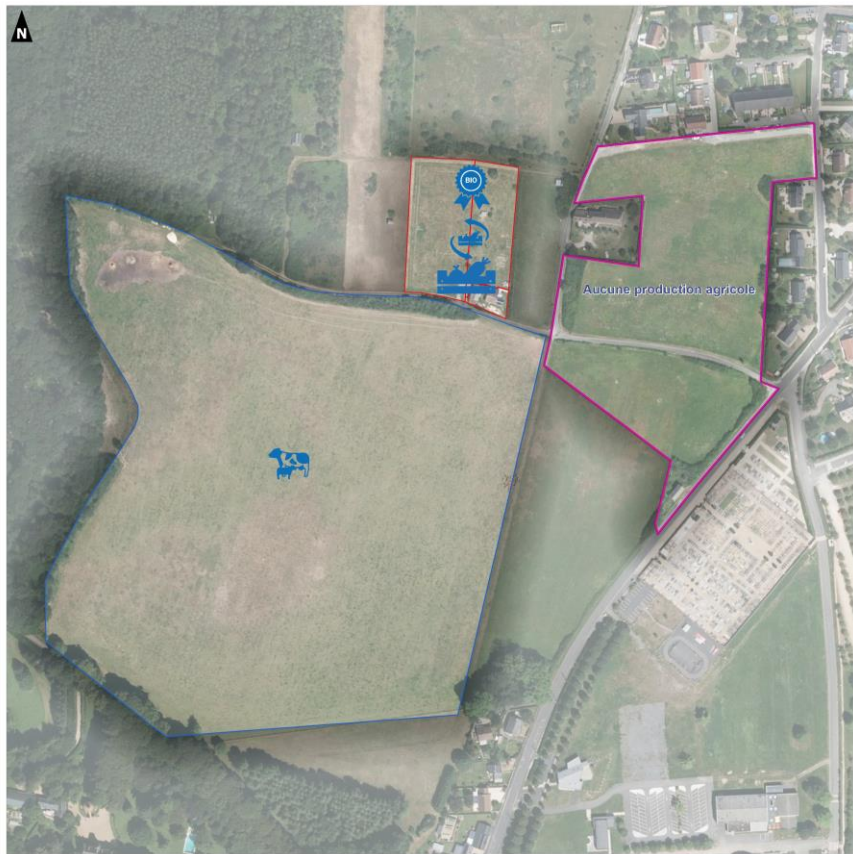
Diagnostic agricole  
 Les productions agricoles de la ZIP et  
 des parcelles limitrophes au projet

**Aire d'étude**  
 Zone d'implantation potentielle (ZIP)  
 Parcelle OD635  
 Les Jardins de la Maison Rouge

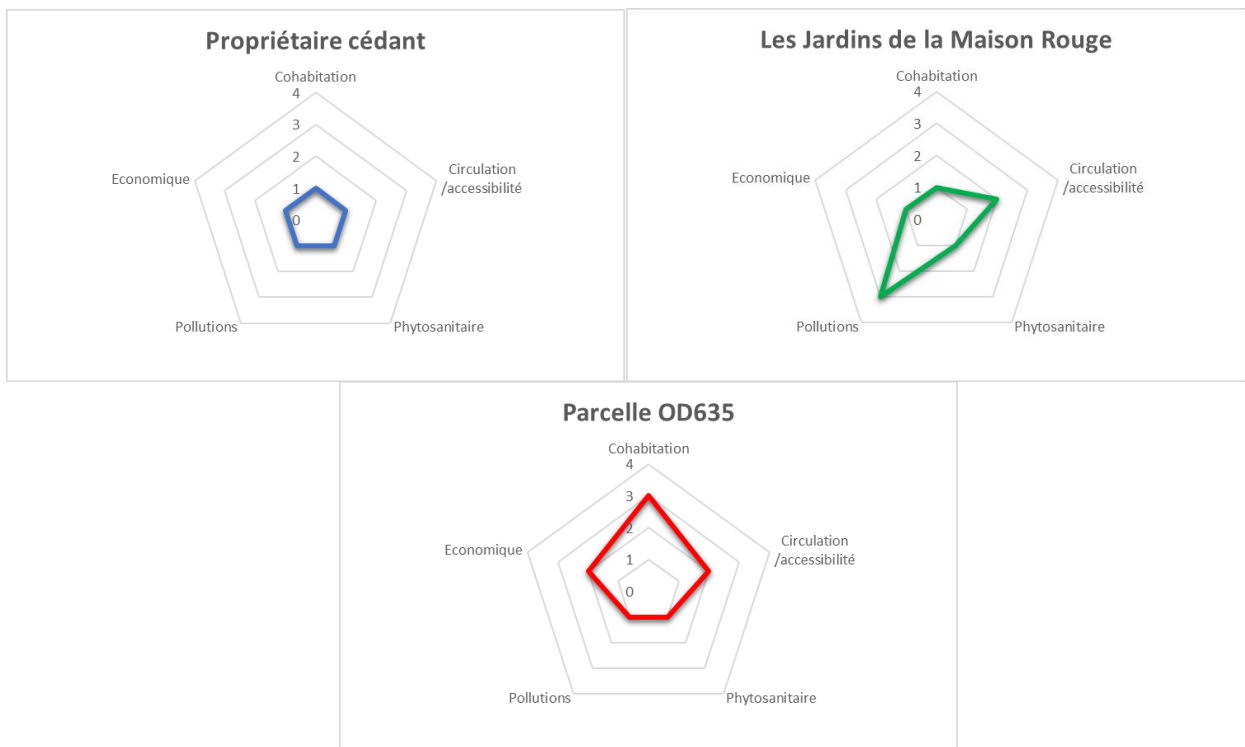
- Maraichage
- Vaches allaitantes
- Certification bio
- Circuits courts

0 50 100  
 Mètres

Realisation : Auddicé Val-de-Loire - septembre 2023  
 Sources : Auddicé - Cadastre - Photographies aériennes® - © IGN  
 Copie et reproduction interdite



**Figure 69.** Cartographie des productions identifiées sur le secteur (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire)



**Figure 70.** Matrice graphique des enjeux sur le périmètre restreint (source : expertise agricole – auddicé Val de Loire)

### ▪ Une incidence faible de la modification du PLU sur l'économie agricole et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

- La modification du PLU a **une incidence faible sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** par rapport au PLU approuvé en 2018.
- La modification du PLU a **une incidence globale faible sur l'économie agricole**.

## 3.6 Incidence concernant l'air, l'énergie et le climat

### ▪ Une incidence faible, de la modification du PLU sur l'air, l'énergie et le climat

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.

L'OAP d'origine sur le secteur de « Maison Rouge » prévoyait 48 logements sur une surface de près de 3 ha aménageable. Dans le scénario le plus défavorable (c'est-à-dire, dans le cas où chaque riverain effectuerait ses déplacements en voiture à raison de deux véhicules par ménage) on aurait pu attendre un flux important de véhicules aux heures de pointes sur la rue Aristide Briand, en direction du cœur de bourg, voire vers la gare (par la RD 5) ou en direction de Tours (par la RD 910). La modification du PLU ayant réduit la surface constructible, le nouveau projet prévoit une dizaine de logements en moins, ce qui va **réduire les effets attendus sur le trafic routier**.

La réduction de la zone à urbaniser permettra de réduire de manière importante les incidences, puisqu'elle permettra de conserver la majorité de la prairie au Sud, **favorable à l'absorption de carbone par les sols**. L'OAP prévoit une gestion à la parcelle des eaux pluviales dans la mesure du possible et le règlement de la zone 1AU impose qu'un minimum de 20% de la superficie des espaces communs (lorsqu'ils sont créés) soit être traité en espaces verts pour infiltration des eaux pluviales. **Ces dispositions sont favorables à créer des îlots de fraîcheur permettant de lutter contre le réchauffement climatique**.

Concernant les énergies, les constructions sont soumises à la Réglementation environnementale RE2020.

**La modification du PLU aura donc une incidence faible concernant l'air, l'énergie et le climat par rapport au PLU approuvé en 2018.**

## 3.7 Incidence sur le paysage et l'urbanisation

### ▪ Synthèse des enjeux du paysage et du patrimoine

La zone 2AU est concernée en limite Sud par le périmètre de protection de 500 mètres autour du Manoir de Bourdigal.

**villadim**

Projet de Maison Rouge de Monnaie (37)

Expertise paysagère, patrimoniale et touristique

**Protections patrimoniales**

**Limites administratives**  
 — Limite communale  
 — Limite départementale

**Aires d'étude**  
 ■ Zone d'implantation Potentielle (ZIP)  
 ■ Zone tampon (2km)

**Protection au titre des abords de monuments historiques**  
 ■ R500

**Monuments historiques**  
 ● Partiellement inscrit

0 500 1 000  
 Mètres

Realisation : Auddicé Val-de-Loire - septembre 2023  
 Sources données : Atlas des patrimoines - auddicé  
 Fond de carte : Cartesat - Scan 25° - © IGN 2023.  
 Copie et reproduction interdite



**Figure 71.** Localisation des protections réglementaires du patrimoine par rapport au projet (source : expertise paysagère – auddicé Val de Loire)



**Figure 72.** Insertion du château dans son environnement (source : Géoportail)

**Les grands enjeux paysagers du site sont les suivants :**

- un **cône de vue donnant à voir le clocher** est identifié (photo n°1).
- un **relief important**, notamment sur la partie située au nord de la rue de la Maison Rouge avec une différence de niveau d'environ 10m entre le point haut et le point bas soit une pente d'environ 7%.
- **Des franges arbustives contribuant à la qualité paysagère du site** : des fonds de jardins à l'Est et une haie arbustive bordant la rue Aristide Briand. Le long de la rue de la Maison Rouge, le côté sud présente une haie arbustive à la différence du côté nord. Sur la frange ouest, une haie constitue la limite physique sur une partie. C'est au sein de cette haie que se trouve un grand arbre fruitier.

THÉMATIQUE	LOCALISATION	SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE	NATURE DE LA SENSIBILITÉ	IMPACT BRUT
PAYSAGE PROCHE / AXE DE DÉCOUVERTE	Rue Aristide Briand	Modérée	Perception du projet	Modéré
PAYSAGE PROCHE / AXE DE DÉCOUVERTE	Rue du Lavoir	Faible	Perception du projet	Faible
LIEU DE VIE	Franges du site	Modérée	Perception du projet Gestion de l'intimité des riverains	Modéré
PATRIMOINE	Manoir de Bourdigal	Faible	Périmètre de 500m se superposant légèrement au périmètre du projet	Négligeable (les habitations se situent en limite du périmètre de 500m, pas de covisibilité depuis le manoir)
TOURISME		Faible	Perception du projet depuis la base de loisirs	Faible

**Figure 73.** Synthèse des enjeux et impacts avant mesures sur le paysage



**Figure 74.** Localisation des prises de vue page suivante (source : expertise paysagère– auddicé Val de Loire)



**Figure 75.** Prises de vue aux alentours du secteur étudié (source : expertise paysagère - auddicé Val de Loire)



**Photographie 17.** Vue en direction du clocher de l'église



**Photographie 18.** Vue sur la haie bordant le site à l'ouest, composé d'un arbre fruitier



**Photographie 19.** Vue depuis le rue de la Maison Rouge



**Photographie 20.** Vue sur la frange est du site (fonds de jardins)



**Photographie 21.** Vue sur la frange est du site (haie arbustive)



■ Une incidence faible de la modification du PLU sur le paysage et l'urbanisation

L'étude conduit aux recommandations suivantes :

Mesures recommandées	Application dans la modification du PLU
<p><b>Mesure d'évitement</b> : Implantation des constructions d'habitat uniquement au nord de la rue de la Maison Rouge</p>	<p>La collectivité a décidé de réduire la surface de la zone à urbaniser, en classant en zone Nj du PLU la partie au Sud de la rue de Maison Rouge. Cette disposition sort les nouveaux aménagements du périmètre de 500 mètres de protection autour du Manoir de Bourdigal (MH).</p>
<p><b>Mesures de réduction</b> : Création d'un arboretum en accompagnement des aménagement de gestion au Sud du secteur, permettant d'intégrer la frange sud du quartier en atténuant sa perception depuis la rue Aristide Briand notamment.</p>	<p>A l'origine, la volonté communale était de prévoir un aménagement pluvial au Sud du secteur, accompagné d'un parc boisé faisant la liaison piétonne entre le nouveau quartier et la base de loisirs plus au Sud. Au vu des enjeux environnementaux relevés sur le secteur, il a été choisi de ne plus prévoir d'aménagement pluvial au Sud de la rue de La Maion Rouge. Il est à noter que le règlement de la zone 1AU réglemente également la qualité des futures constructions.</p>
<p><b>Mesures de réduction</b> : Plantation d'arbres au sein du quartier (espace privé et public). Cette mesure vise notamment à intégrer le projet dans le paysage (atténuation de la visibilité du bâti) mais également à répondre à l'enjeu des ilots de chaleur urbains.</p>	<p>Le règlement de la zone 1AU du PLU prévoit déjà que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les projets de constructions seront étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.</li> <li>• Pour les haies, un mélange d'essences locales est exigé. Par ailleurs, la diversification des essences est encouragée, tout comme la limitation du recours aux essences à fort pouvoir allergisant.</li> <li>• 20% minimum de la superficie des espaces communs (lorsqu'ils sont créés) devra être traité en espaces verts pour infiltration des eaux pluviales.</li> </ul>
<p><b>Mesures de réduction</b> : Gestion de l'interface entre les riverains et les futures habitations. Cette mesure vise à réduire les impacts liés à la proximité d'une habitation nouvelle par rapport à une habitation existante. Cela passe par notamment une végétalisation des futurs fonds de lots, une mise à distance des habitations ou éventuellement la création d'un itinéraire piéton / cycle faisant office de "tampon".</p>	<p>Cette mesure est inscrite au schéma de l'OAP après modification du PLU.</p>
<p><b>Mesures d'accompagnement</b> : Sécuriser le carrefour entre la rue Aristide Briand et la rue de la Maison Rouge. Cette mesure vise à sécuriser la traversée aussi bien des véhicules que des modes de déplacements doux (piétons et cyclistes) afin de faciliter la connexion du futur quartier avec les commodités les</p>	<p>Cette mesure est maintenue au schéma de l'OAP après modification du PLU.</p>

plus proches (base de loisirs, écoles primaires et maternelles, centre-bourg).

**villadim**  
 Projet de Maison Rouge de Monnaie (37)  
 Expertise paysagère, patrimoniale et touristique  
 Site d'étude

**Limites administratives**  
 — Limite communale  
 — Limite départementale

**Aires d'étude**  
 □ Zone d'Implantation Potentielle (ZIP)

0 50 100  
 Mètres

Realisation : Auddicé Val de Loire - septembre 2023  
 Sources données : VALECO - BD ALTI 25m IGN - BD Carthage  
 Fond de carte : Cadastre - Plan v2\* - © IGN  
 Copier et reproduction interdite



**Figure 76.** Synthèse des mesures proposées pour l'évitement-réduction des incidences du projet (source : expertise paysagère– auddicé Val de Loire)

Au regard des mesures d'évitement et de réduction adoptées au sein de la modification du PLU **l'incidence de la modification du PLU sur les paysages et l'urbanisation est donc faible.**

### 3.8 Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances

#### Les risques

▪ **Synthèse des risques présents à proximité du site**

La zone 2AU du secteur « Maison Rouge » est concernée directement par les risques suivants :

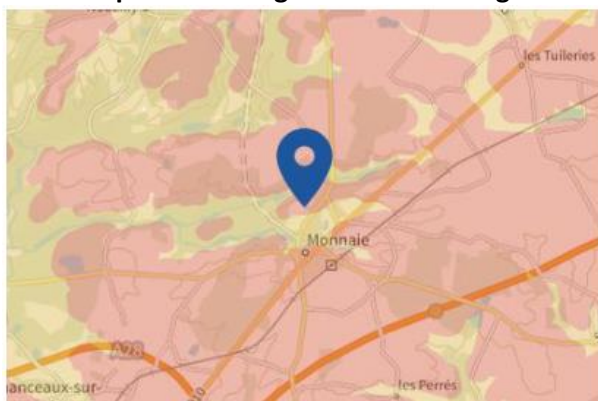
- un risque de retrait gonflement des argiles important ;
- un risque lié au radon faible

Le site se trouve éloigné des risques technologiques:

- à environ 1 km une canalisation de gaz

- à plus de 500 mètres des sites et sols pollués

### Risque de retraitgonflement des argiles



Légende :



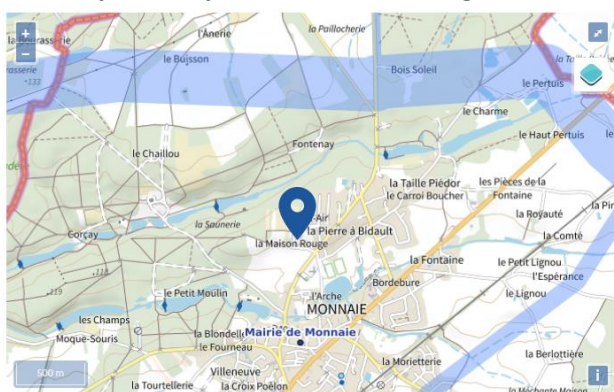
### Risque lié au Radon



Légende :



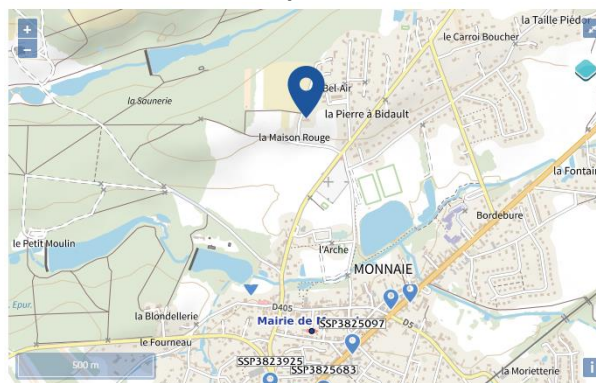
### Risque transport de matières dangereuses



Légende :



### Sites et sols pollués localisés



Légende :

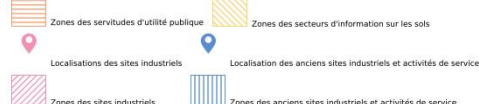


Figure 77. Localisation du site « Maison Rouge » par rapport aux risques (source : Géorisques)

### Une incidence faible de la modification du PLU sur les risques et nuisances

L'ensemble de ces risques, qui concernent une grande partie de la zone urbaine et des zones d'urbanisation future de la commune, est déjà pris en compte dans le zonage et le règlement du PLU approuvé en 2018. **La modification du PLU a une incidence faible sur les risques et nuisances.**

## 3.9 Conclusion

Après examen des incidences de la modification n°1 du PLU de Monnaie, emportant modification du règlement écrit et graphique et des OAP, et considérant que la modification du PLU permet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU tout en prenant des mesures d'évitement et de réduction des incidence; **il est conclu à une incidence faible de la procédure sur l'environnement de la commune.**