

Communauté de Communes Touraine Est
Vallées

PLU DE MONNAIE

Modification n°2 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
MODIFICATION n°2 DU 28/03/2024

Dossier 22103710
08/03/2024

réalisé par



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

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le



ID : 037-200073161-20240328-DEL22_2024-DE

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION	6
1.1 Objectif de la modification n°2 du PLU de Monnaie	7
1.2 Justification du choix de la procédure.....	8
1.1.1 Objet de la procédure.....	8
1.1.2 La compatibilité avec le PADD	9
CHAPITRE 2. LES ÉVOLUTIONS DU PLU DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°2 : L'OUVERTURE DE LA ZONE 2AU DU SECTEUR DE « LA TOURTELLERIE »	11
2.1 La de l'ouverture des zones 2AU de « La Tourtellerie ».....	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 de « La Tourtellerie »	47
2.2 L'ouverture de la zone 2AU de « La Tourtellerie » et les modifications du PLU impliquées	54
2.2.1 La modification du règlement graphique	54
2.2.2 La modification de l'Orientation La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	56
2.2.3 La modification du règlement.....	61
2.2.4 Compatibilité des modifications avec le PADD.....	61
CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2.....	63
3.2 Préambule	64
3.3 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants	64
3.4 Incidence sur les continuités écologiques.....	66
3.5 Incidence sur les ressources en eau	69
3.6 Incidence sur l'économie agricole et la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	71
3.7 Incidence concernant l'air, l'énergie et le climat	71
3.8 Incidence sur le paysage et le patrimoine.....	72
3.9 Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances	75
3.9.1 Les risques.....	75
3.10 Conclusion	76

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1. Localisation du secteur 2AU de « La Tourtellerie »	7
Figure 2. Extrait du PADD approuvé en 2018	9
Figure 3. Evolution démographique comparée de la commune de Monnaie et de la CC Touraine Est Vallée entre 1968 et 2020 (INSEE).....	12
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).....	13
Figure 5. Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de Monnaie entre 1968 et 2020 (INSEE).....	13
Figure 6. Evolution de la taille des ménages à Monnaie	14
Figure 7. Extrait du rapport d'évaluation à mi-parcours du PLH - Juillet 2023.....	15



Figure 8.	Evolution du logement à Monnaie entre 1968 et 2020.....	16
Figure 9.	Extrait du PADD du PLU en vigueur de Monnaie	17
Figure 10.	Extrait des OAP du PLU en vigueur	19
Figure 11.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Le Coteau.....	21
Figure 12.	Extrait de l’OAP du secteur Le Coteau	21
Figure 13.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Morietterie	22
Figure 14.	Avancement des constructions du secteur Morietterie en juin 2023	23
Figure 15.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Fontenay.....	24
Figure 16.	Extrait de l’OAP du secteur Fontenay	24
Figure 17.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur La Fontaine	25
Figure 18.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Maison Rouge.....	26
Figure 19.	Extrait de l’OAP du secteur Maison Rouge	26
Figure 20.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de la Tourtellerie	27
Figure 21.	Extrait de l’OAP du secteur de la Tourtellerie.....	28
Figure 22.	Esquisses préparatoires du projet (Exeo – avril 2023).....	28
Figure 23.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur « Rue Nationale »	29
Figure 24.	Extrait de l’OAP du secteur « Rue Nationale »	30
Figure 25.	Etudes d’aménagement de la Place Jean-Baptiste MOREAU (ADAC – Mars 2016).....	31
Figure 26.	Vue sur la place Jean-Baptiste MOREAU (juin 2023)	31
Figure 27.	Synthèse des projets au sein des OAP de la commune :	32
Figure 28.	Identification des secteurs du PLU en vigueur permettant les nouvelles constructions et définition de l’enveloppe urbaine étudiée	34
Figure 29.	Tableau de synthèse de l’étude de densification urbaine	36
Figure 30.	Tableau détaillé des parcelles identifiées au diagnostic de densification urbaine.....	36
Figure 31.	Extrait des grandes orientations politiques du PADD débattues en conseil communautaire du 24 novembre 2022.....	38
Figure 32.	Carte de l’analyse de densification du bourg de Monnaie - Nord	39
Figure 33.	Carte de l’analyse de densification du bourg de Monnaie – secteur La Fontaine.....	40
Figure 34.	Carte de l’analyse de densification du bourg de Monnaie – Sud	41
Figure 35.	Carte de l’analyse de densification du bourg de Monnaie – Route de Reugny.....	42
Figure 36.	Carte de l’analyse de densification du hameau de la Louriotterie	43
Figure 37.	Carte de l’analyse de densification du hameau de la Sinsonnière	44
Figure 38.	Carte de l’analyse de densification du hameau des Perrés	45
Figure 39.	Carte de l’analyse de densification du hameau du Houdeau	46
Figure 40.	Localisation de secteur de « La Tourtellerie » par rapport aux commerces et services	48
Figure 41.	Esquisses préparatoires du projet (EXEO - 2023)	49
Figure 42.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de la Tourtellerie	50
Figure 43.	Extrait de l’OAP du secteur de la Tourtellerie.....	51



Figure 44.	Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur.....	52
Figure 45.	Extrait du règlement du PLU en vigueur.....	53
Figure 46.	Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant et après modification	54
Figure 47.	Extrait du texte de l’OAP avant modification	57
Figure 48.	Extrait du texte de l’OAP après modification.....	57
Figure 49.	Extrait du plan des secteurs d’OAP avant modification.....	58
Figure 50.	Extrait du plan des secteurs d’OAP après modification.....	58
Figure 51.	Extraits de la programmation des OAP avant modification.....	59
Figure 52.	59	
Figure 53.	Extraits de la programmation des OAP après modification.....	59
Figure 54.	Extrait du texte de l’OAP après modification.....	61
Figure 55.	Extrait du rapport d’évaluation à mi-parcours du PLH - Juillet 2023.....	62
Figure 56.	Cartographie des zones humides d’Indre-et-Loire (SEPANT).....	64
Figure 57.	Résultats de l’étude de zones humides sur le site de la Tourtellerie (source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2018).....	65
Figure 58.	Résultats de l’étude de la flore réalisée dans le cadre de l’élaboration du PLUi (source : Biotope 2023)	65
Figure 59.	Carte des enjeux écologiques de la zone 2AU réalisée dans le cadre de l’élaboration du PLUi (source : Biotope 2023).....	67
Figure 60.	Réduction de la zone 1AU par rapport à la zone 2AU du PLU approuvé en 2018.....	68
Figure 61.	Prise en compte des enjeux environnementaux au sein de l’OAP du secteur « Tourtellerie » .	69
Figure 62.	Localisation du projet par rapport aux monuments historiques (source : Plan des servitudes d’utilité publique du PLU)	72
Figure 63.	Vue 1 depuis la rue de la Tourtellerie	73
Figure 64.	Vue 2 sur l’entrée du site depuis l’allée Richelieu et Vue 3 sur le point le plus haut du site	74
Figure 65.	Vue 4 sur le site depuis la RD 28 (Google Street View).	74
Figure 66.	Localisation du site « La Tourtellerie » par rapport aux risques (source : Géorisques).....	75

CHAPITRE 1. LES MOTIVATIONS DE LA MODIFICATION

1.1 Objectif de la modification n°2 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°2, a pour objet l'ouverture d'une zone 2AU du secteur de « La Tourtellerie ».

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 « La Tourtellerie » et lance la procédure de modification n°2 du PLU.

En parallèle est réalisée à la modification n°1 du PLU visant à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du secteur « Maison Rouge ».

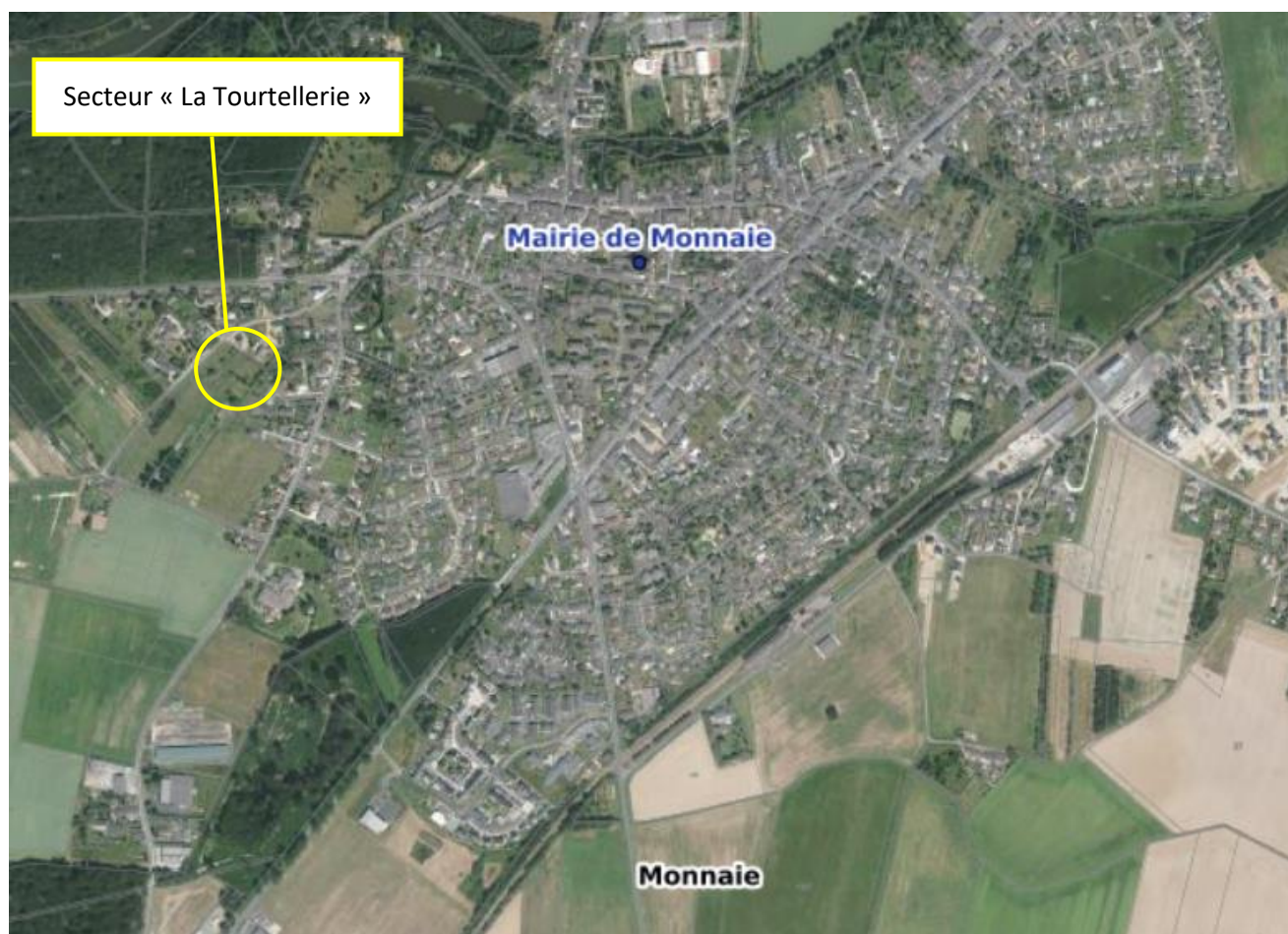


Figure 1. Localisation du secteur 2AU de « La Tourtellerie »

1.2 Justification du choix de la procédure

1.1.1 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 allégée)	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 « La Tourtellerie » 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 modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.	OUI	Parmi les objets justifiant une modification du PLU, l'évolution du PLU mobilise la modification de règlement graphique et des OAP .
L153-41 (Modification de droit commun)	Si le projet a pour effet : - De majorer les droits à construire de plus de 20 % - De diminuer les possibilités de construire - De réduire la surface d'une zone U ou AU Il est soumis à enquête publique.	OUI	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.
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	

1.1.2 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 de « La Tourtellerie » 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.

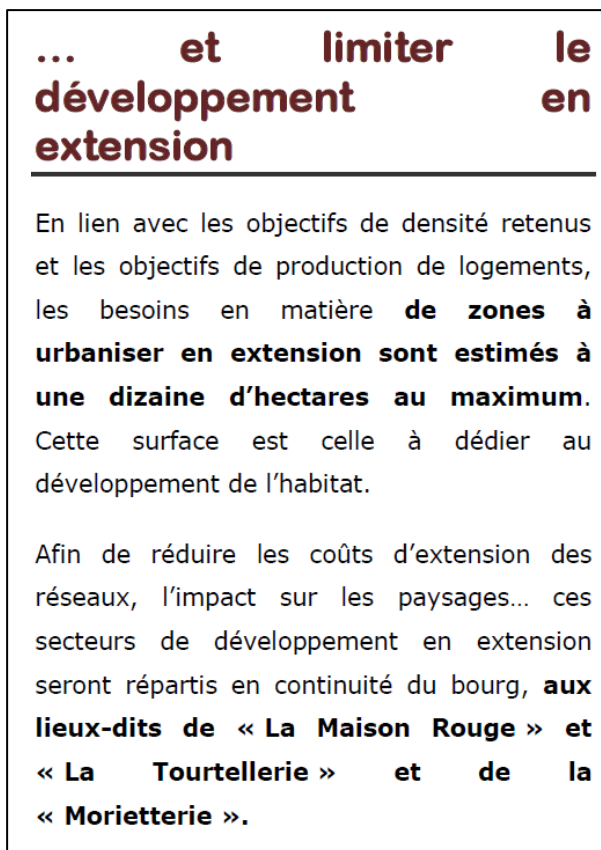


Figure 2. Extrait du PADD approuvé en 2018

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

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le



ID : 037-200073161-20240328-DEL22_2024-DE

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



2.1 La de l'ouverture des zones 2AU de « La Tourtenne »

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
Monnaie	1 808	1 892	2 250	2 829	3 302	3 934	4 228	4 678
CC Touraine Est Vallée	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.

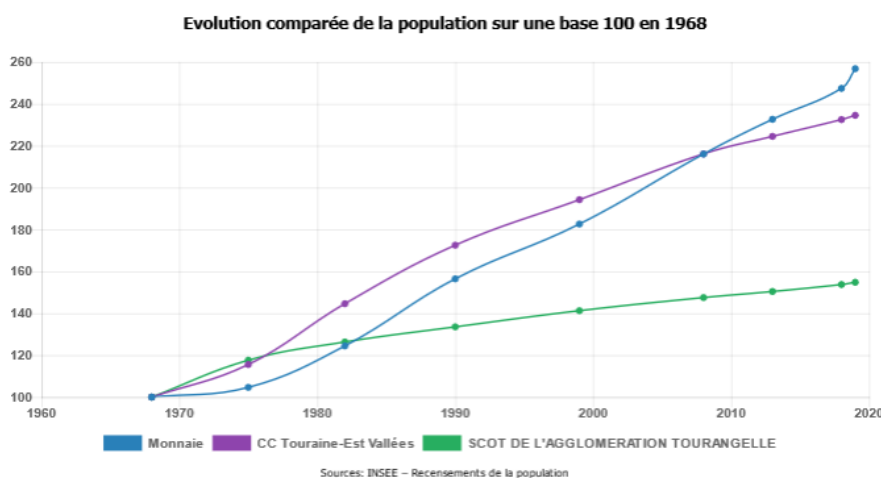


Figure 3. Evolution démographique comparée de la commune de Monnaie et de la CC Touraine Est Vallée entre 1968 et 2020 (INSEE)



- 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

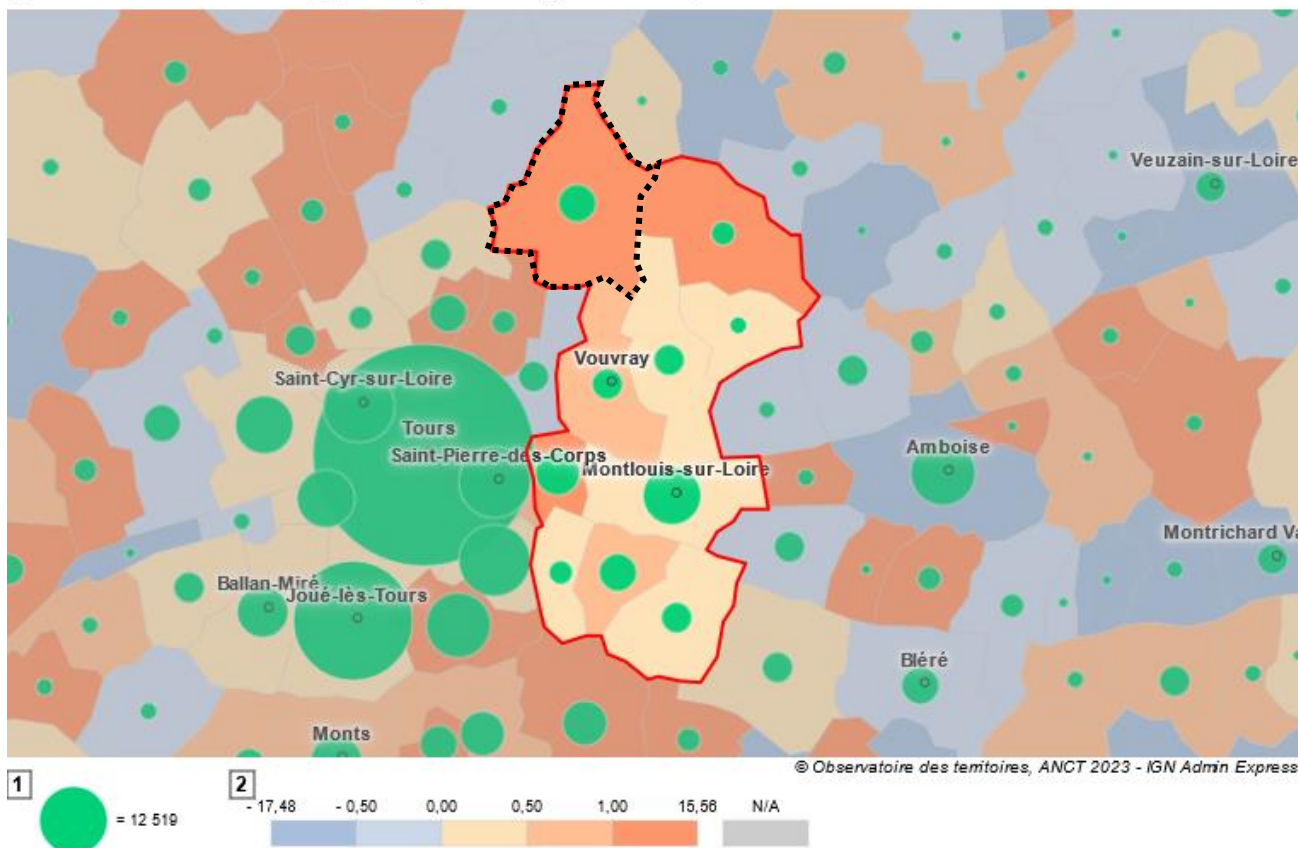


Figure 4. Indicateurs de l'évolution démographique de la commune de la Communauté de Communes Touraine Est Vallée entre 2013 et 2019 (Observatoire des Territoires)

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
<i>due au solde naturel en %</i>	1,3	0,4	0,6	0,5	0,6	0,5	0,4
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	-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 dénombremens, 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.

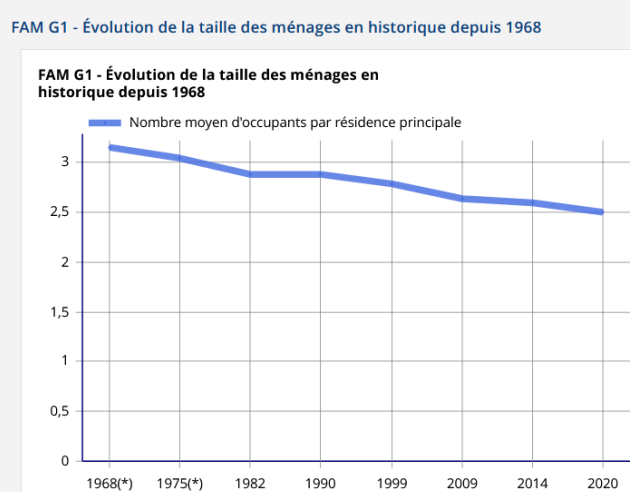
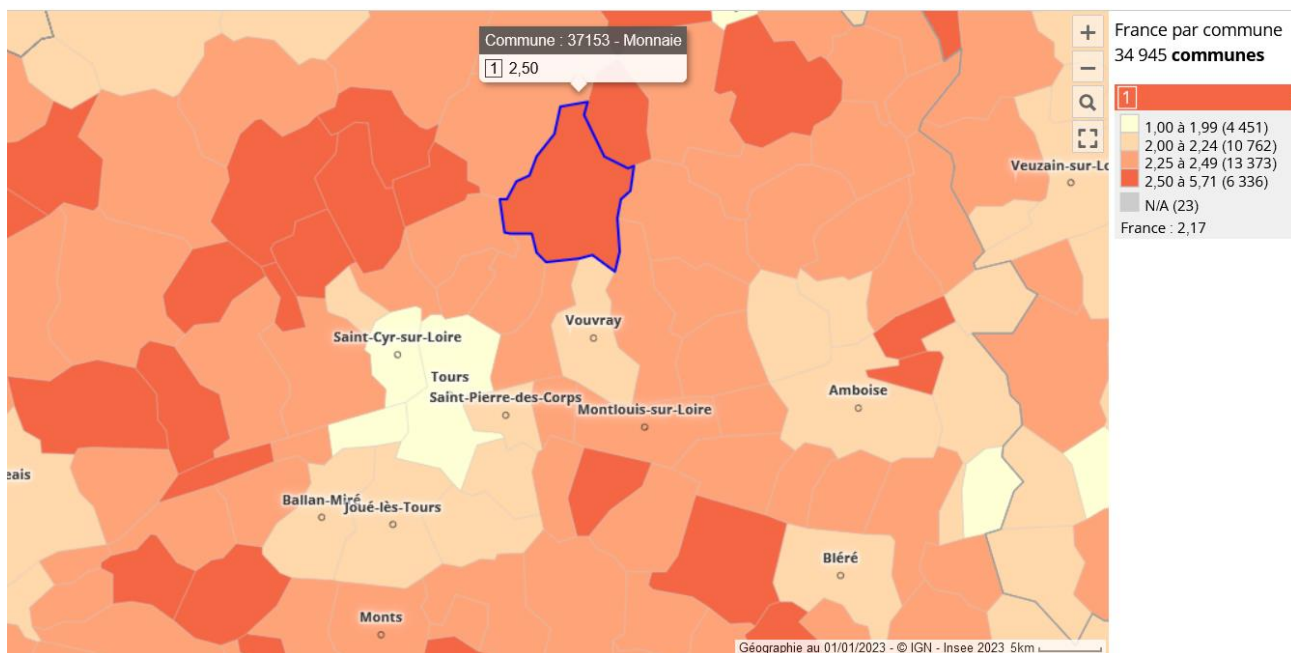


Figure 6. Evolution de la taille des ménages à Monnaie

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 PLU 2019-2023 » réalisé en juillet 2023 fait état de besoins en logements supérieurs aux prévisions initiales sur le territoire.

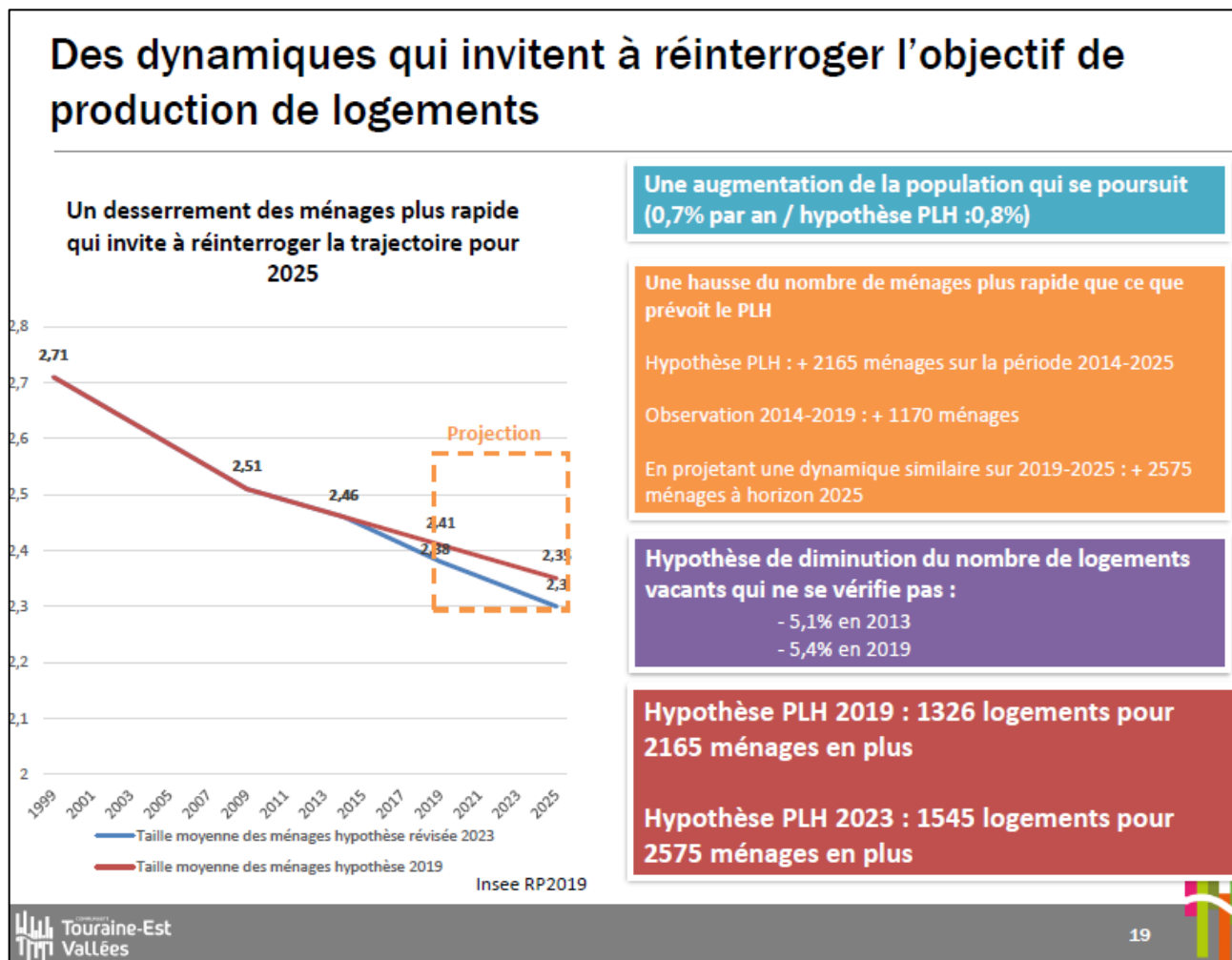


Figure 7. Extrait du rapport d'évaluation à mi-parcours du PLU - Juillet 2023

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
Ensemble	693	695	885	1 068	1 250	1 564	1 726	1 962
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 intercommunaleintercommunale.

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 sur aux lieux-dits de « La Maison Rouge » et « La Tourtellerie » et de la « Morietterie ».

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Commune de Monnaie

ASSURER UN DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ADAPTÉ ET COHÉRENT

 Encourager le renouvellement et la densification de l'enveloppe urbaine existante

 Stopper l'urbanisation linéaire

 Limiter l'extension urbaine du bourg (secteurs à vocation d'habitat en extension de l'enveloppe urbaine ou densification)

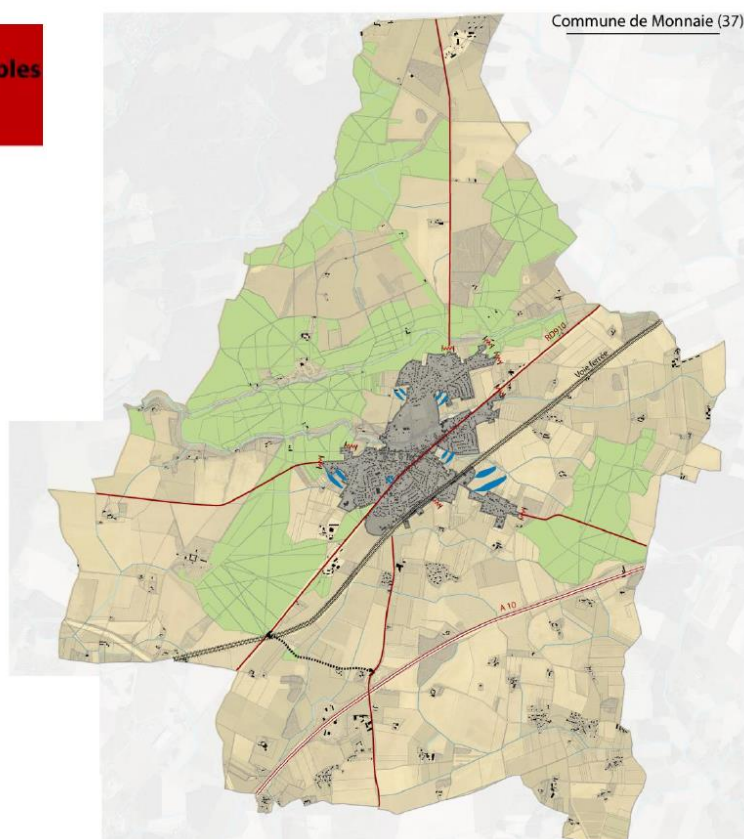


Figure 9. Extrait du PADD du PLU en vigueur de Monnaie

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

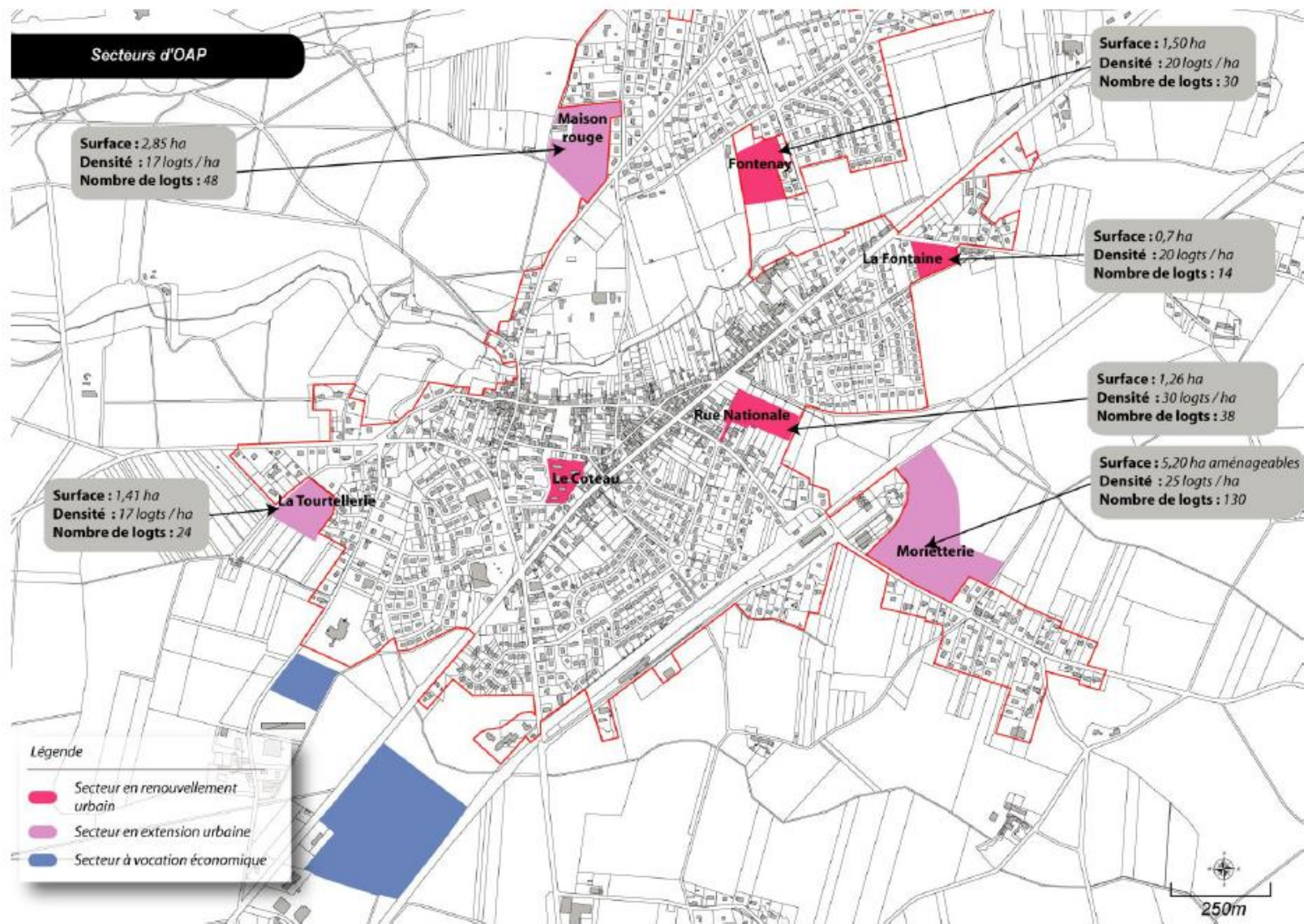


Figure 10. Extrait des OAP du PLU en vigueur

Envoyé en préfecture le 29/03/2024

Reçu en préfecture le 29/03/2024

Publié le



ID : 037-200073161-20240328-DEL22_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.

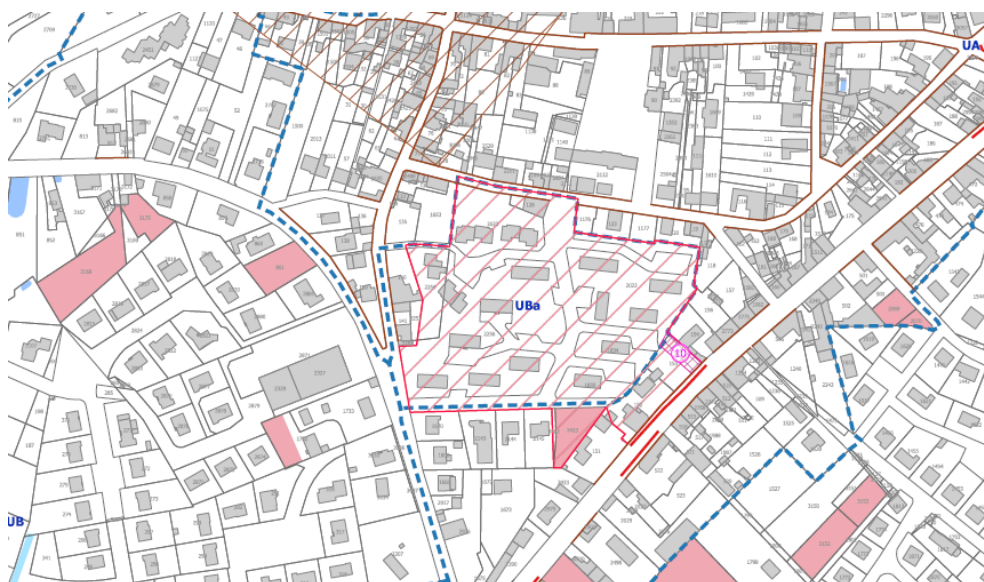


Figure 11. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Le Coteau

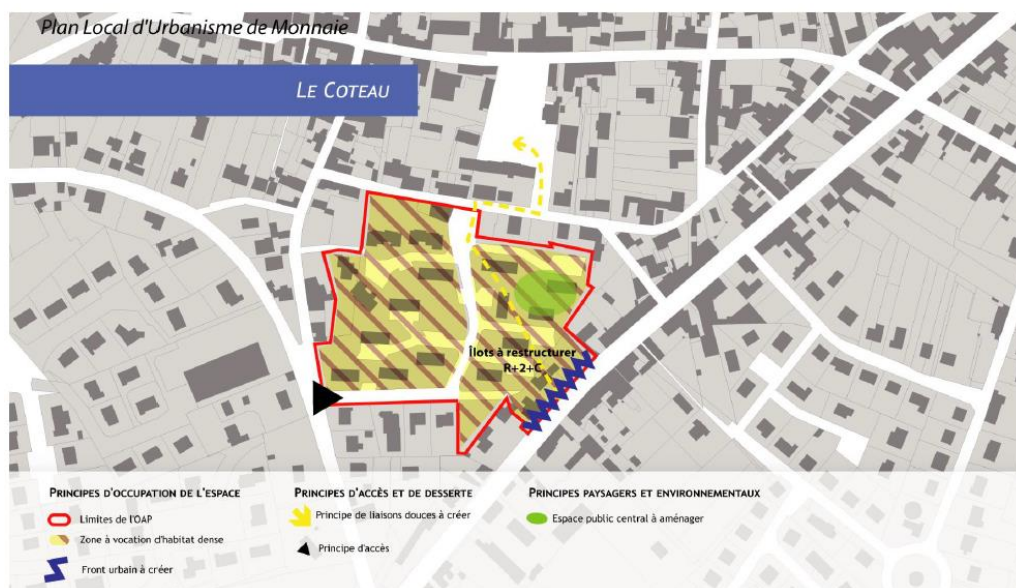


Figure 12. Extrait de l'OAP du secteur Le Coteau

▪ 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.

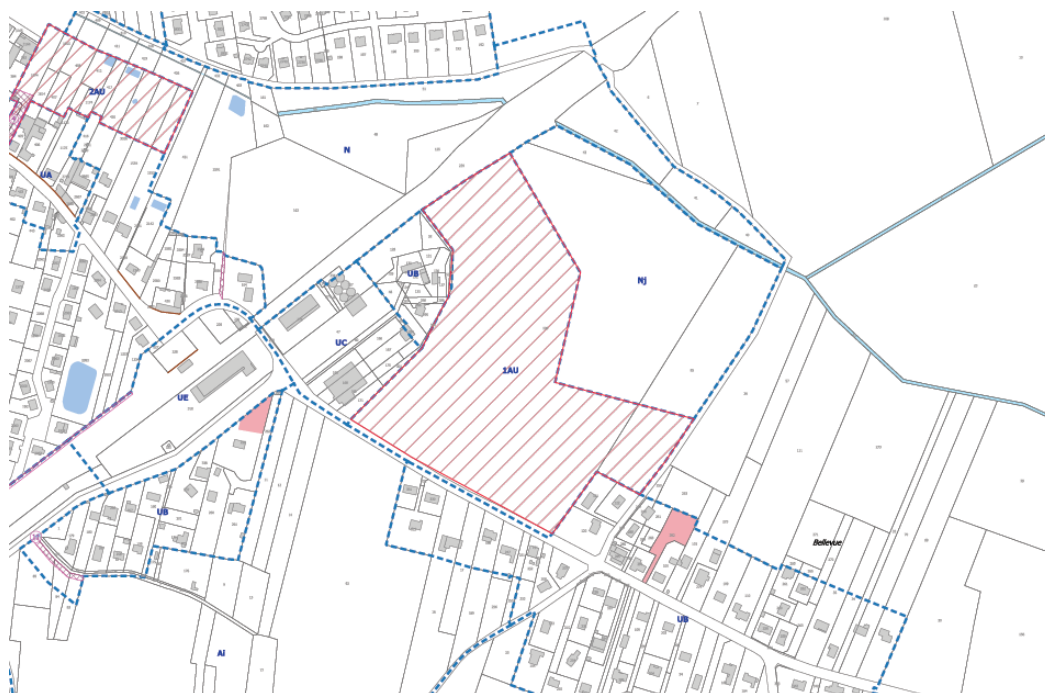


Figure 13. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Morietterie

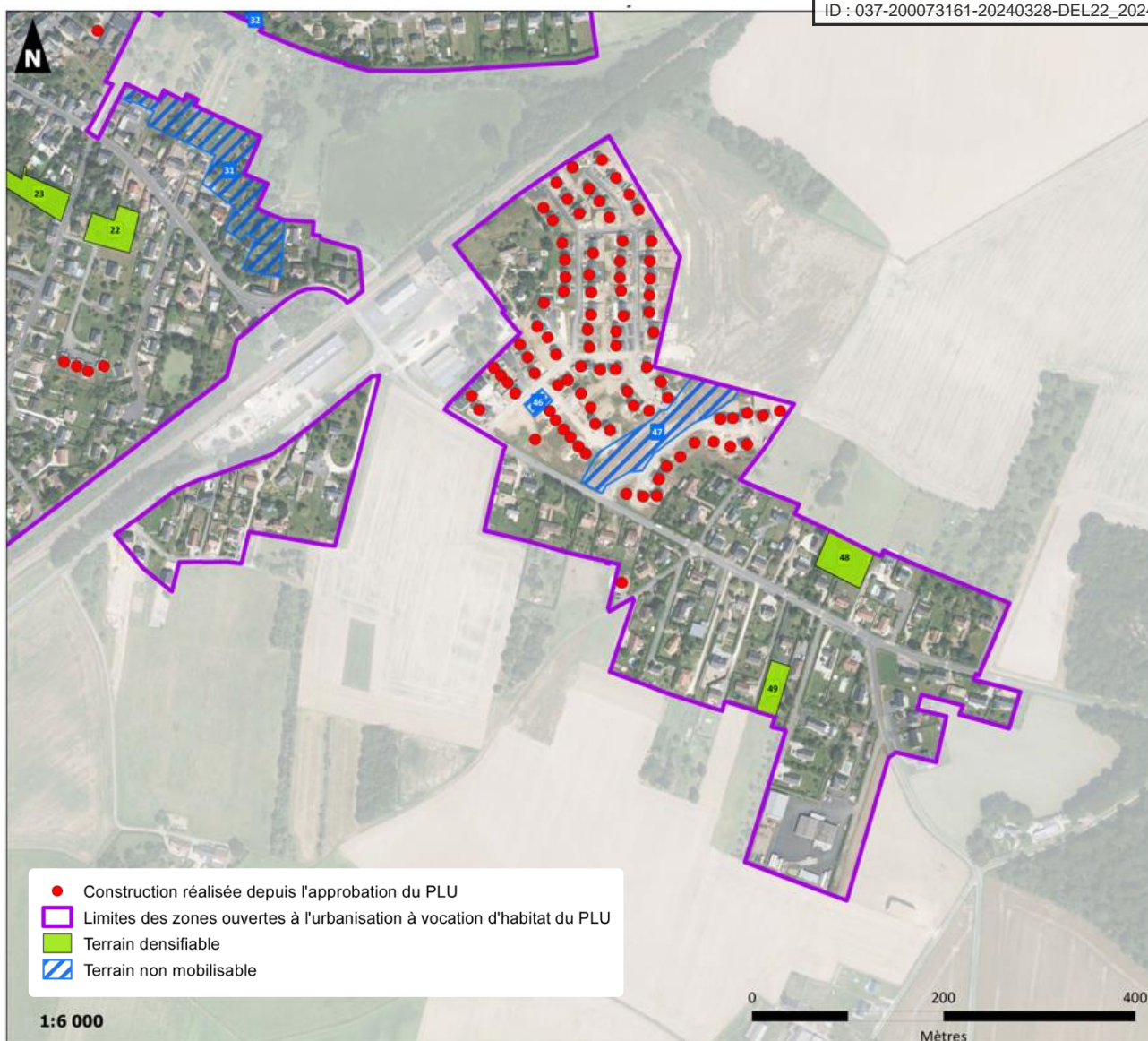


Figure 14. Avancement des constructions du secteur Morietterie en juin 2023

■ 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.

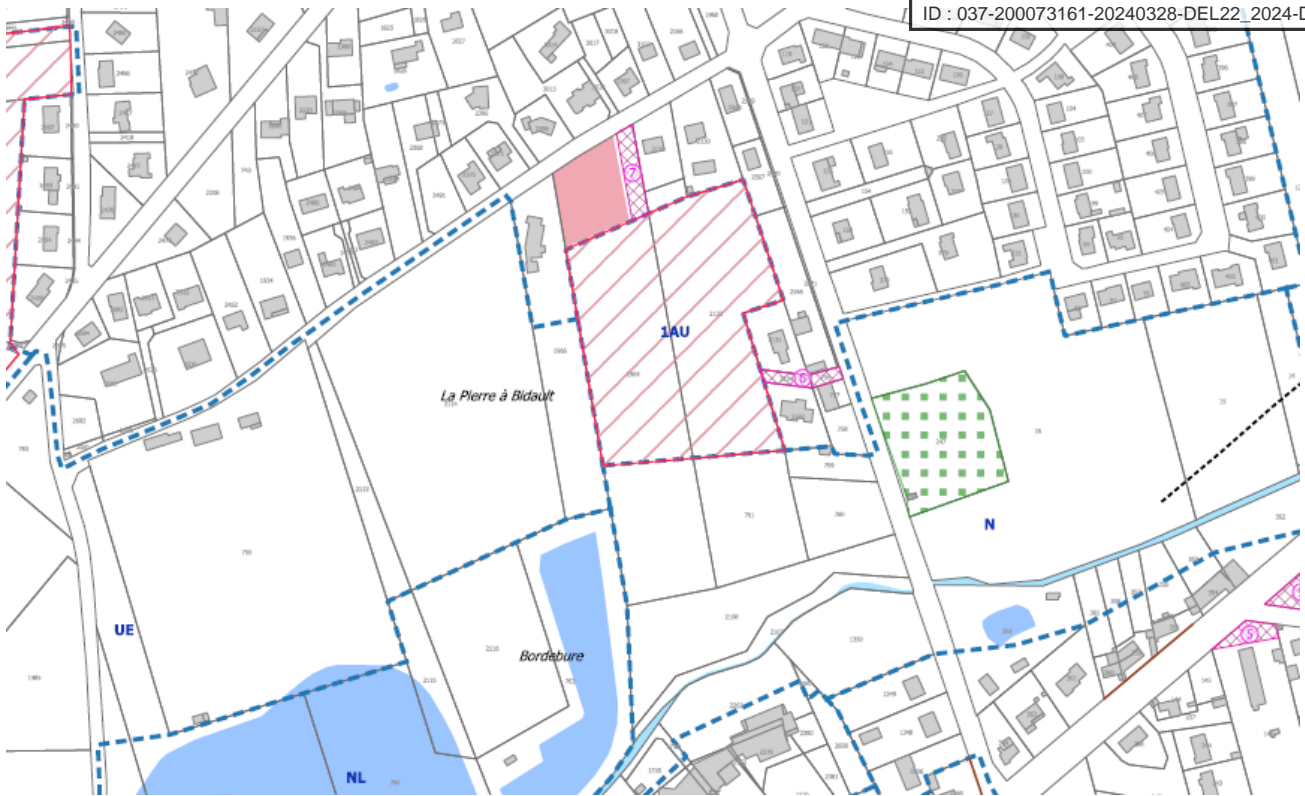


Figure 15. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Fontenay

Fontenay (OAP)



Figure 16. Extrait de l'OAP du secteur Fontenay

2.1.2.1.2 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 PLUi 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.**

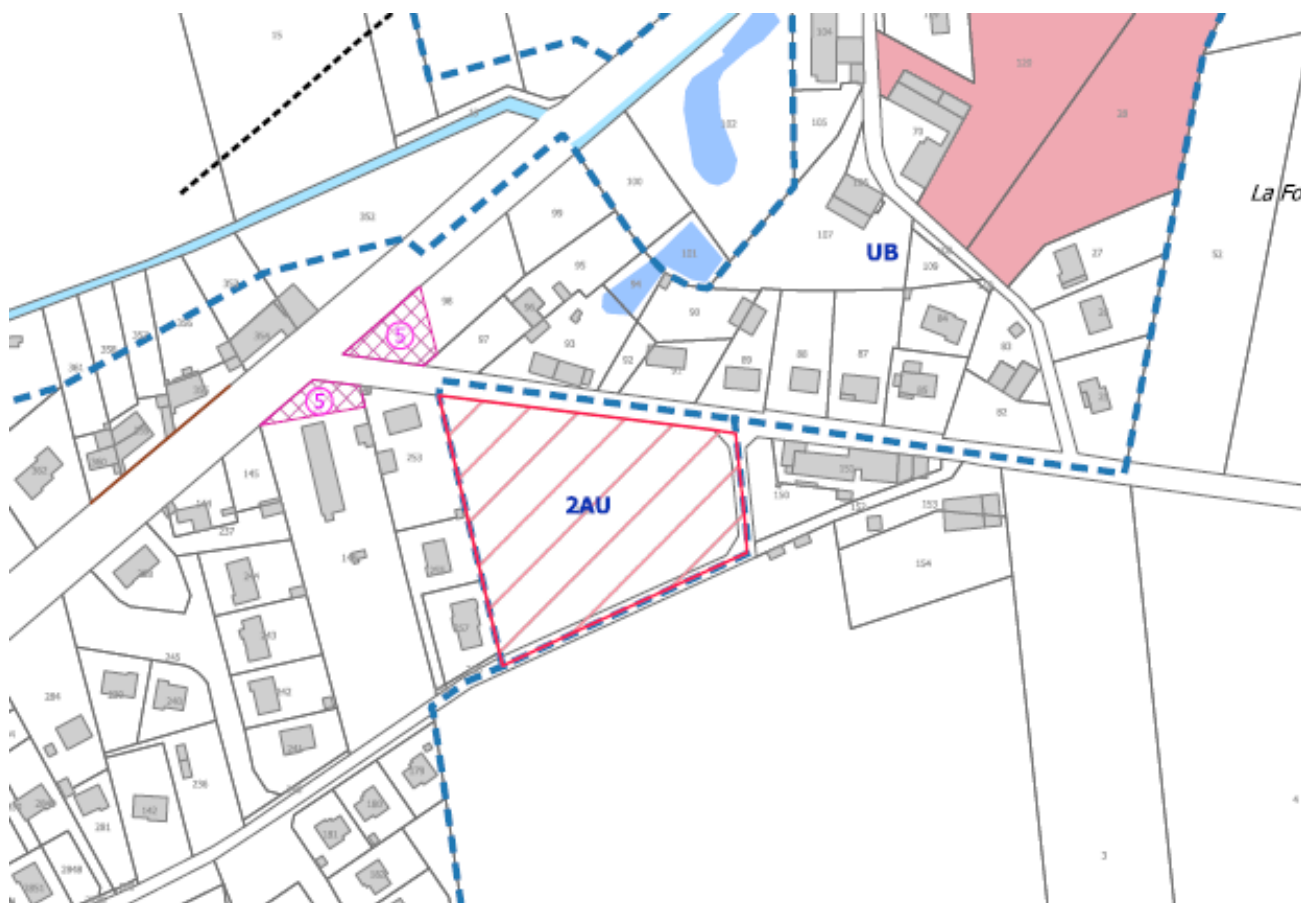


Figure 17. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur La Fontaine

▪ 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.

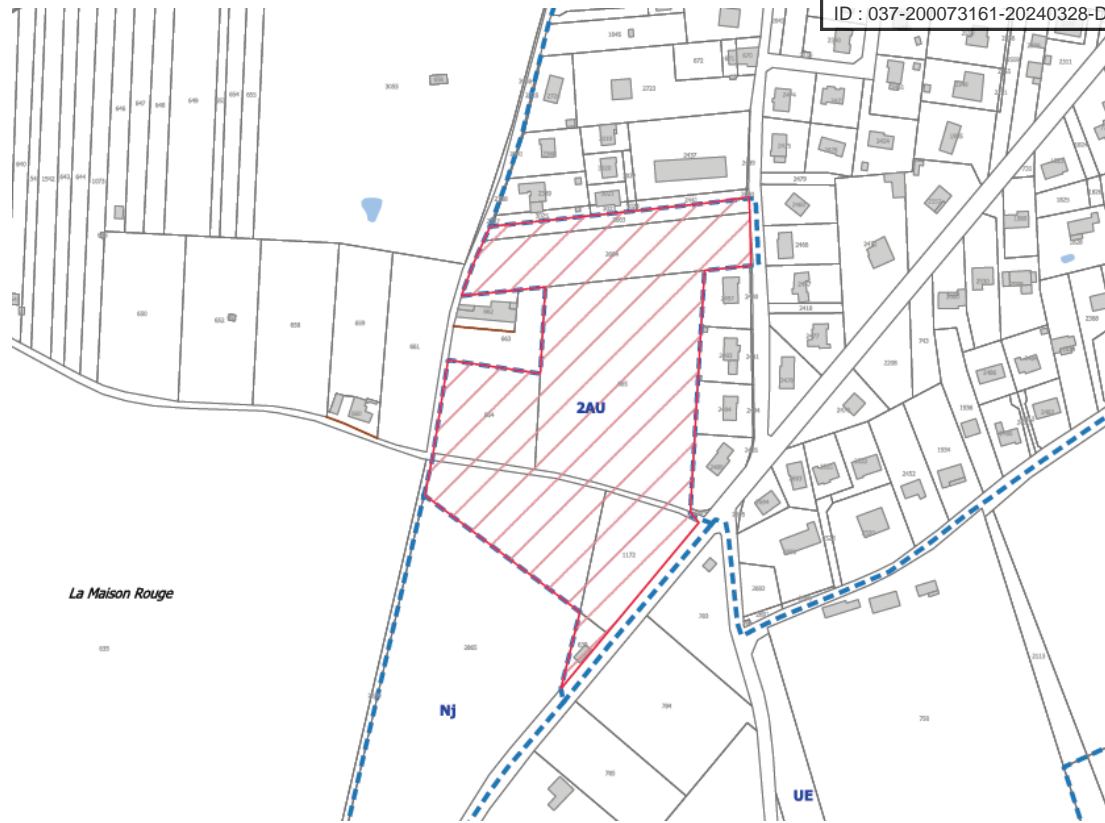


Figure 18. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur Maison Rouge

La Maison Rouge (OAP)

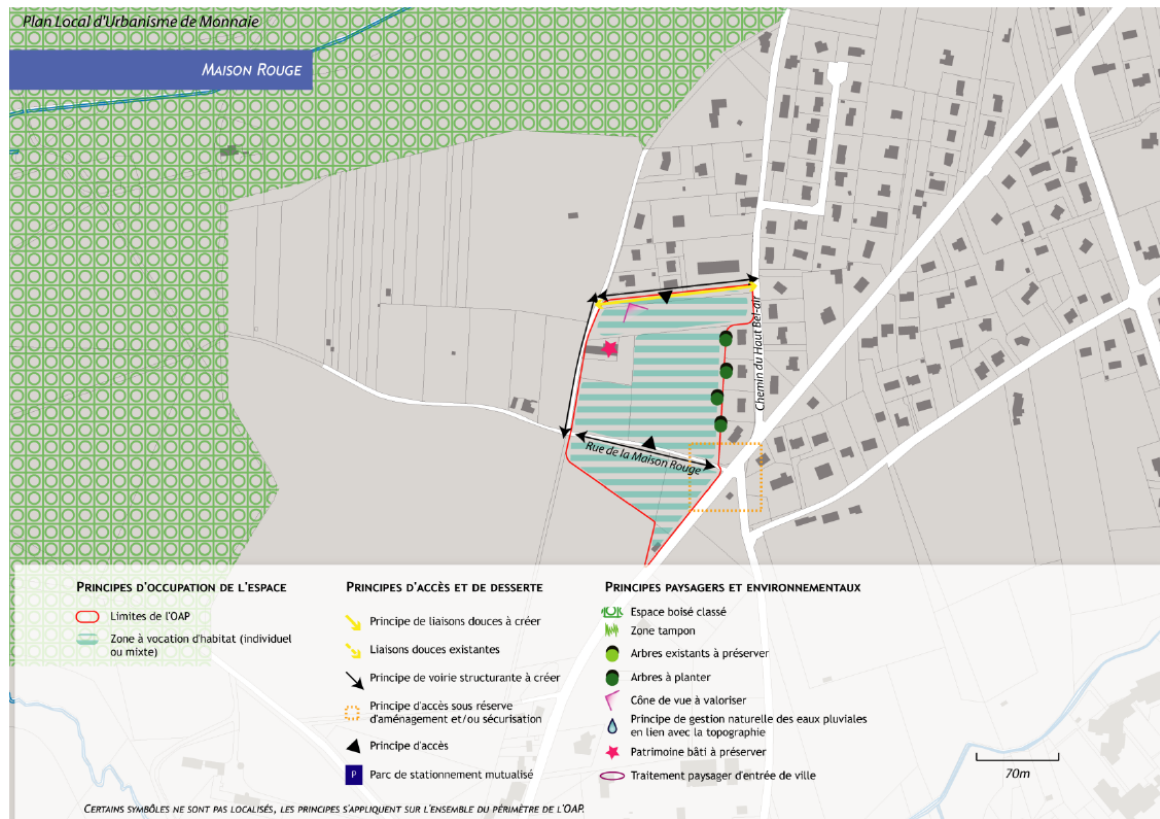


Figure 19. Extrait de l'OAP du secteur Maison Rouge

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.

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

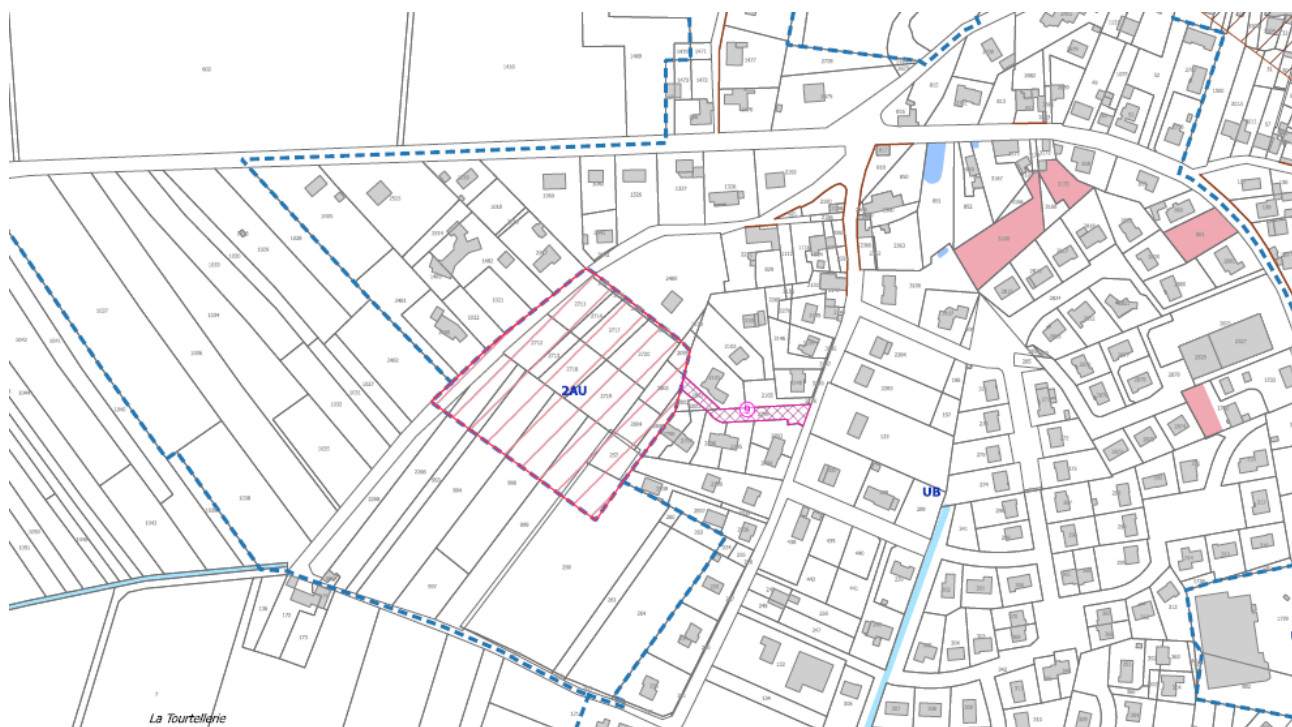


Figure 20. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de la Tourtellerie

La Tourtellerie (OAP)

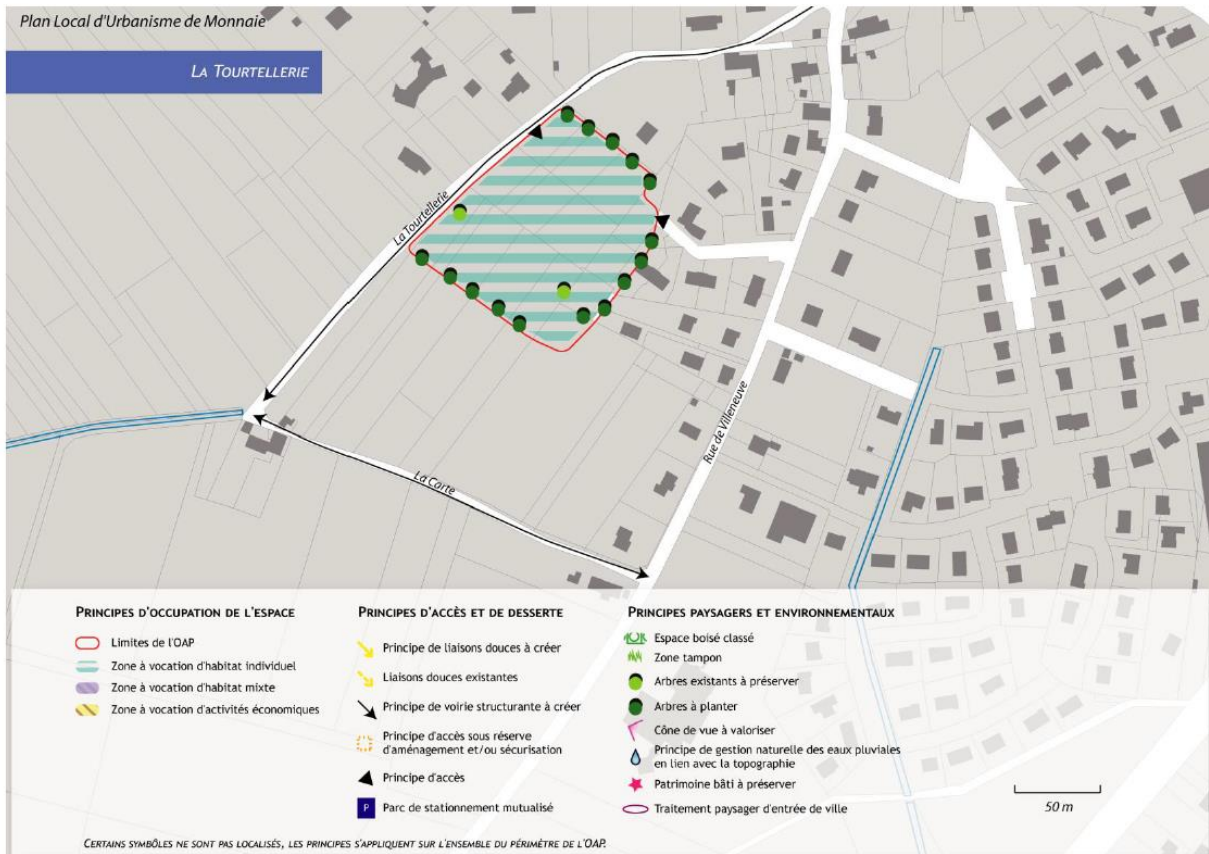


Figure 21. Extrait de l'OAP du secteur de la Tourtellerie

MONNAIE ZONE 2 AU
Opération 9 000m²



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.

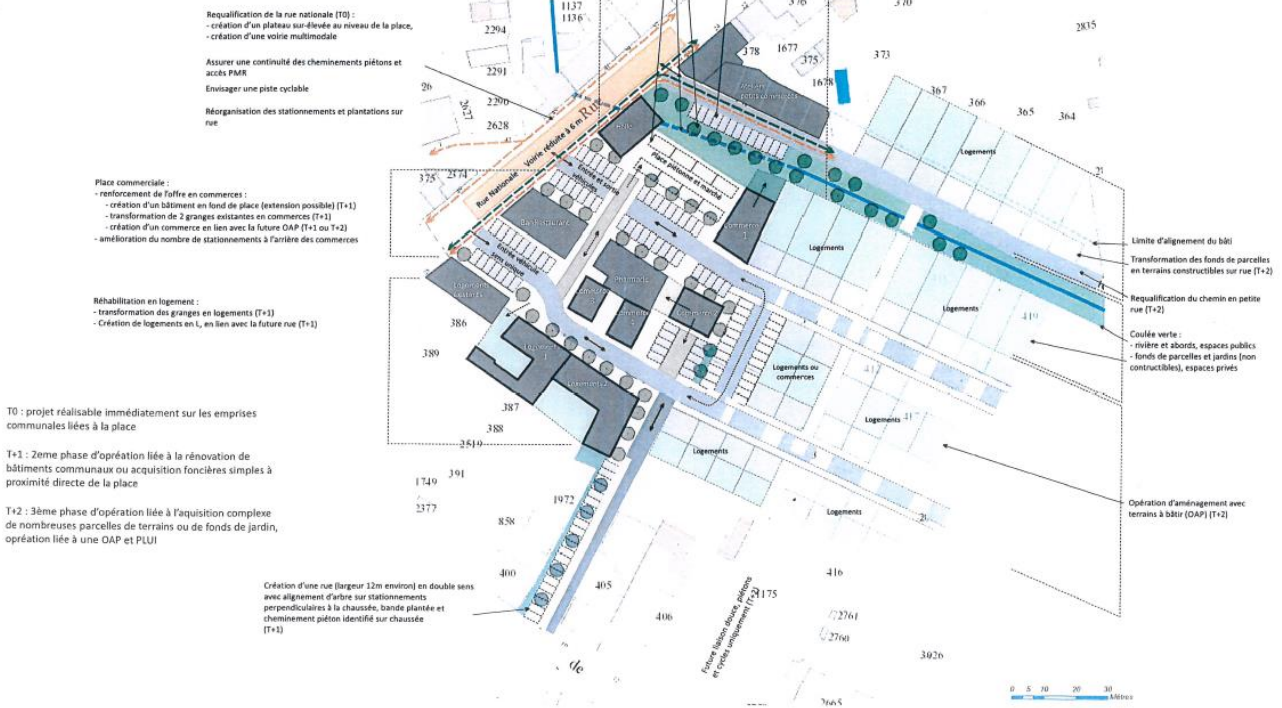


Figure 25. Etudes d'aménagement de la Place Jean-Baptiste MOREAU (ADAC – Mars 2016)



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

2.1.2.1.3 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.

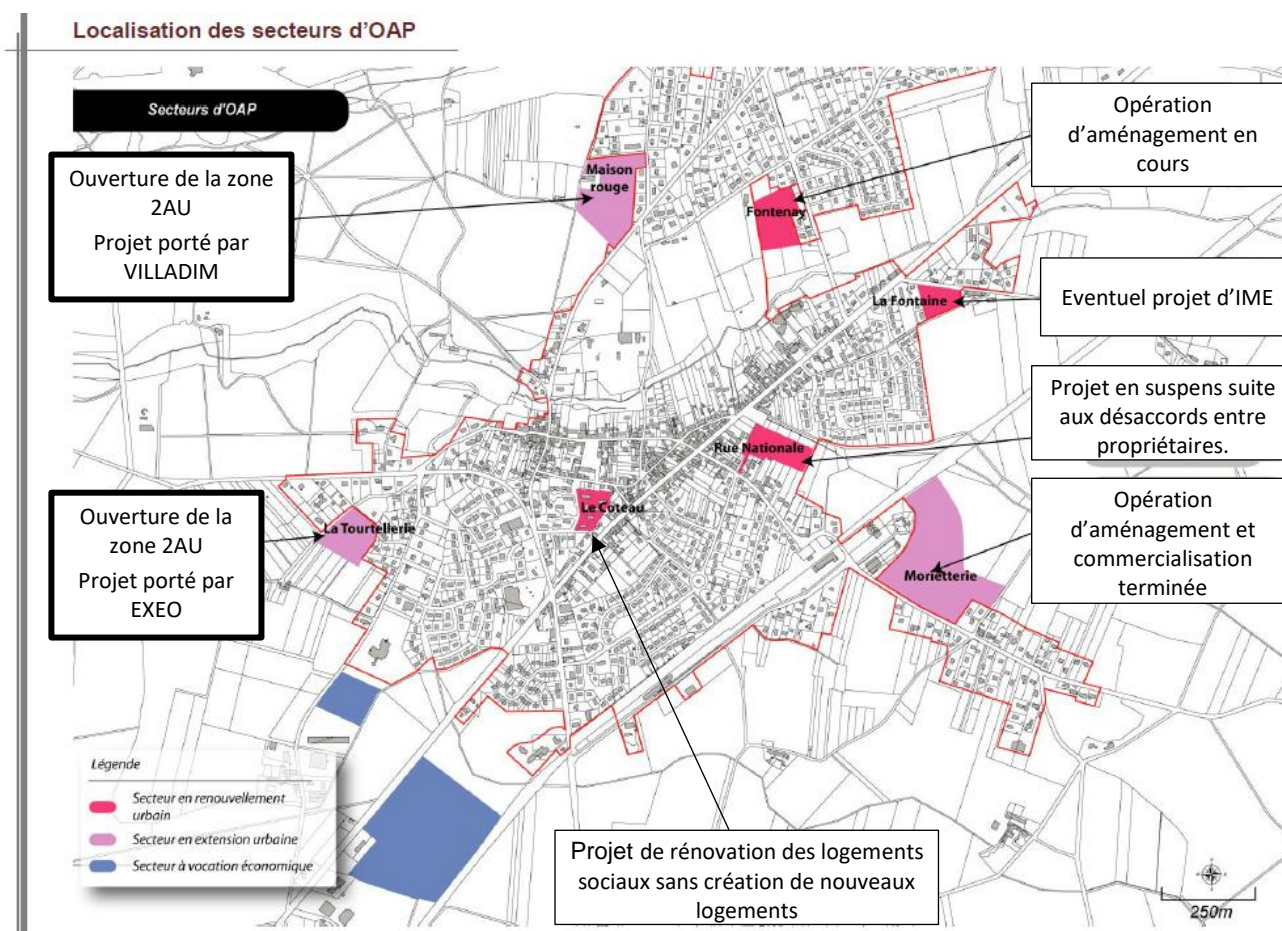


Figure 27. Synthèse des projets au sein des OAP de la commune :

2.1.2.2 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* ».

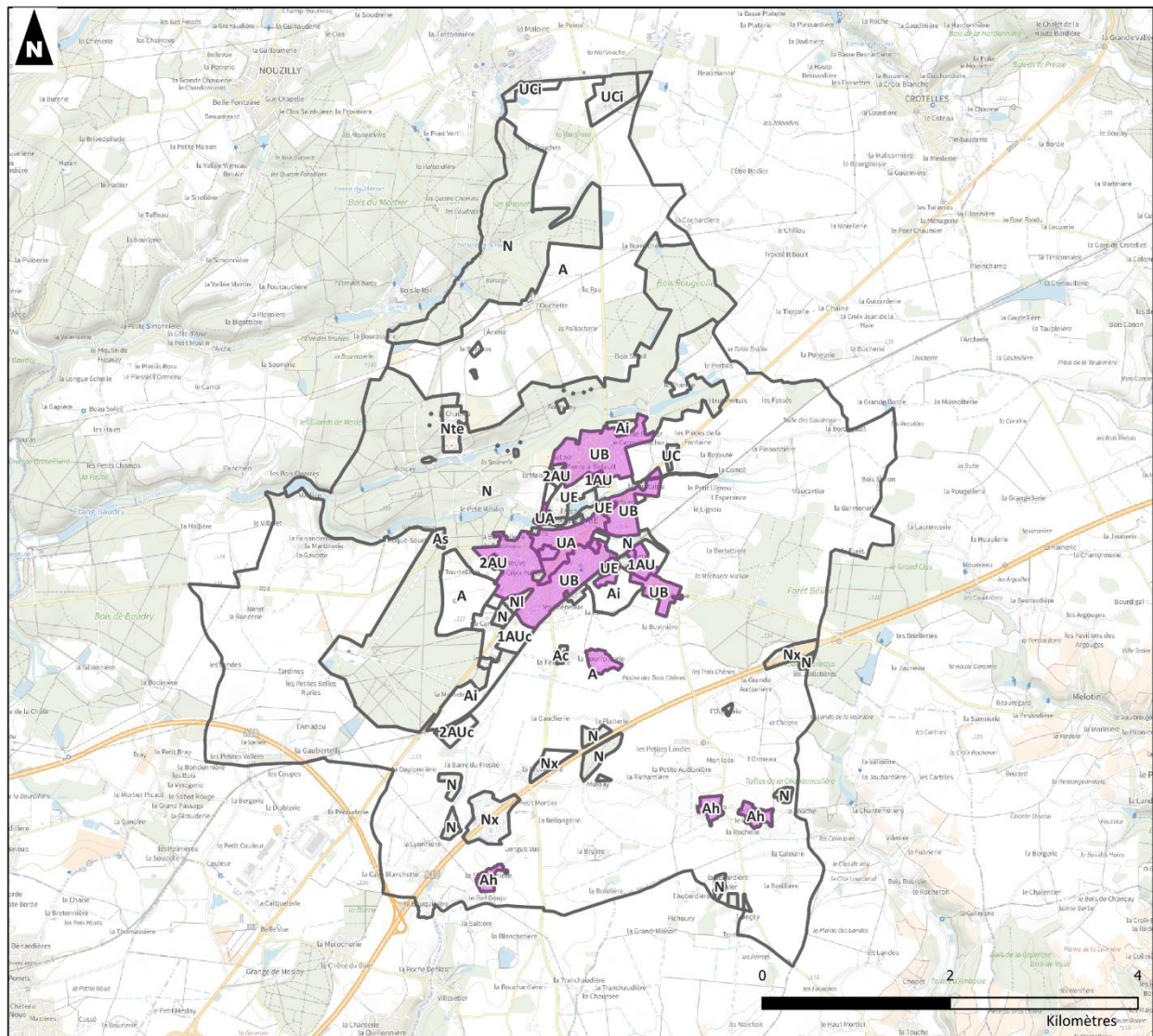
▪ La délimitation de l'enveloppe urbaine

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 m² 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 Renouveau 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
TOTAL	11	30	50	20	5	1	96	62

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.

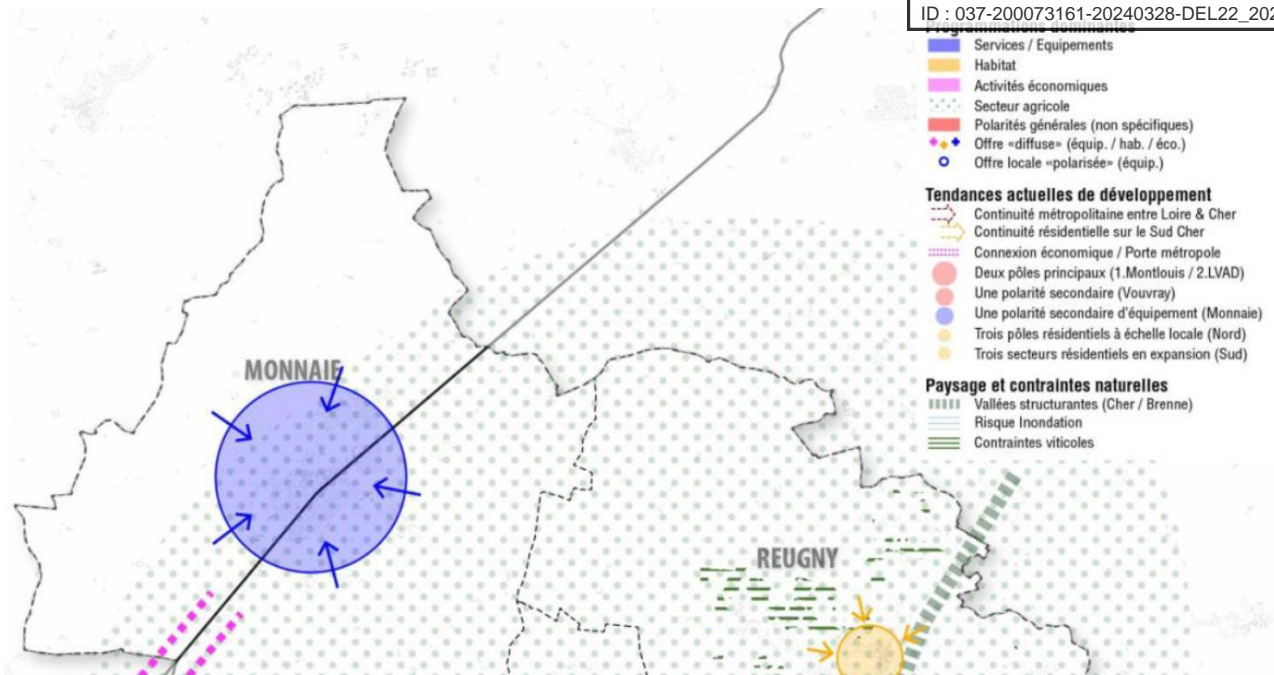
Si l'on retire les 62 logements potentiellement faisables au sein de l'enveloppe urbaine, **il reste une environ 58 de logements à produire sur la commune pour répondre aux besoins démographiques**.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de la Tourtellerie et de « Maison Rouge » est donc indispensable pour répondre aux besoins de la commune en matière de logements. Ces deux secteurs représentent un total de 60 logements potentiels (36 logements sur le secteur de Maison Rouge et 24 logements à la Tourtellerie). L'ouverture à l'urbanisation de ces deux zones permet de répondre aux besoins en logements à l'horizon 2026, mais également aux besoins en logement après 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 ces deux zones 2AU s'inscrit donc dans le projet du PLUi en cours d'élaboration.

Figure 30. 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 Renouvellement Urbain		3	1009
16	Terrain non mobilisable	Pas d'accès possible	0	2226
17	Site potentiel de Renouvellement Urbain		1	132
18	Site potentiel de Renouvellement 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



> **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.

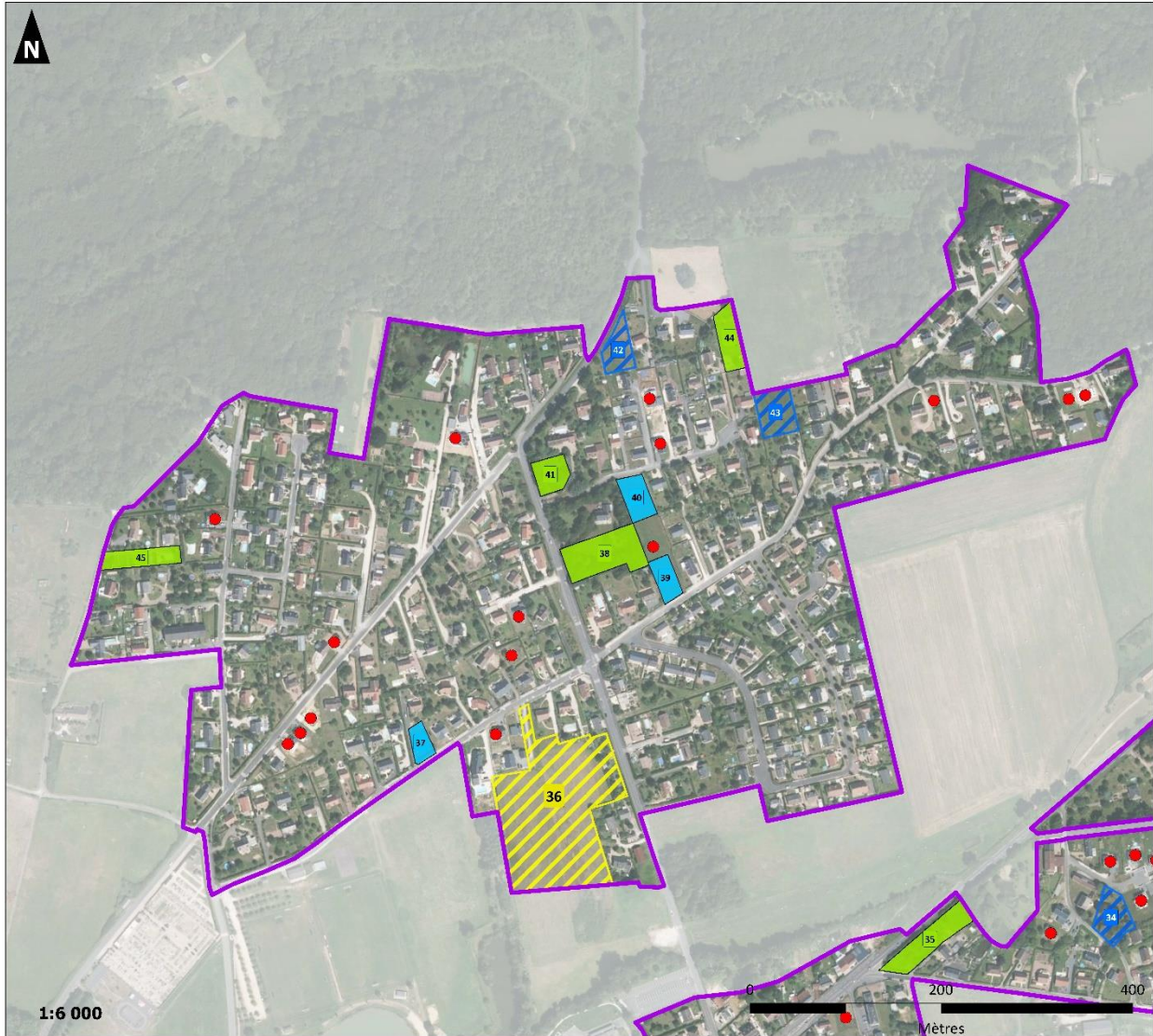
Figure 31. Extrait des grandes orientations politiques du PADD débattues en conseil communautaire du 24 novembre 2022



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

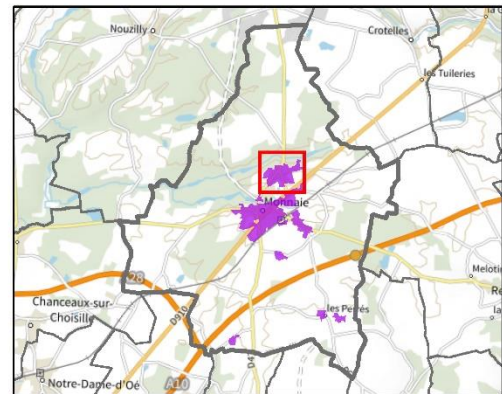


Figure 32. Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie - Nord



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

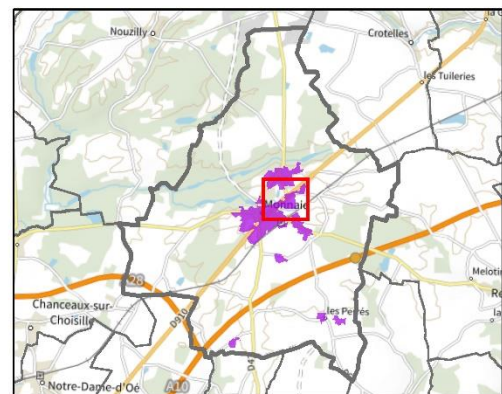


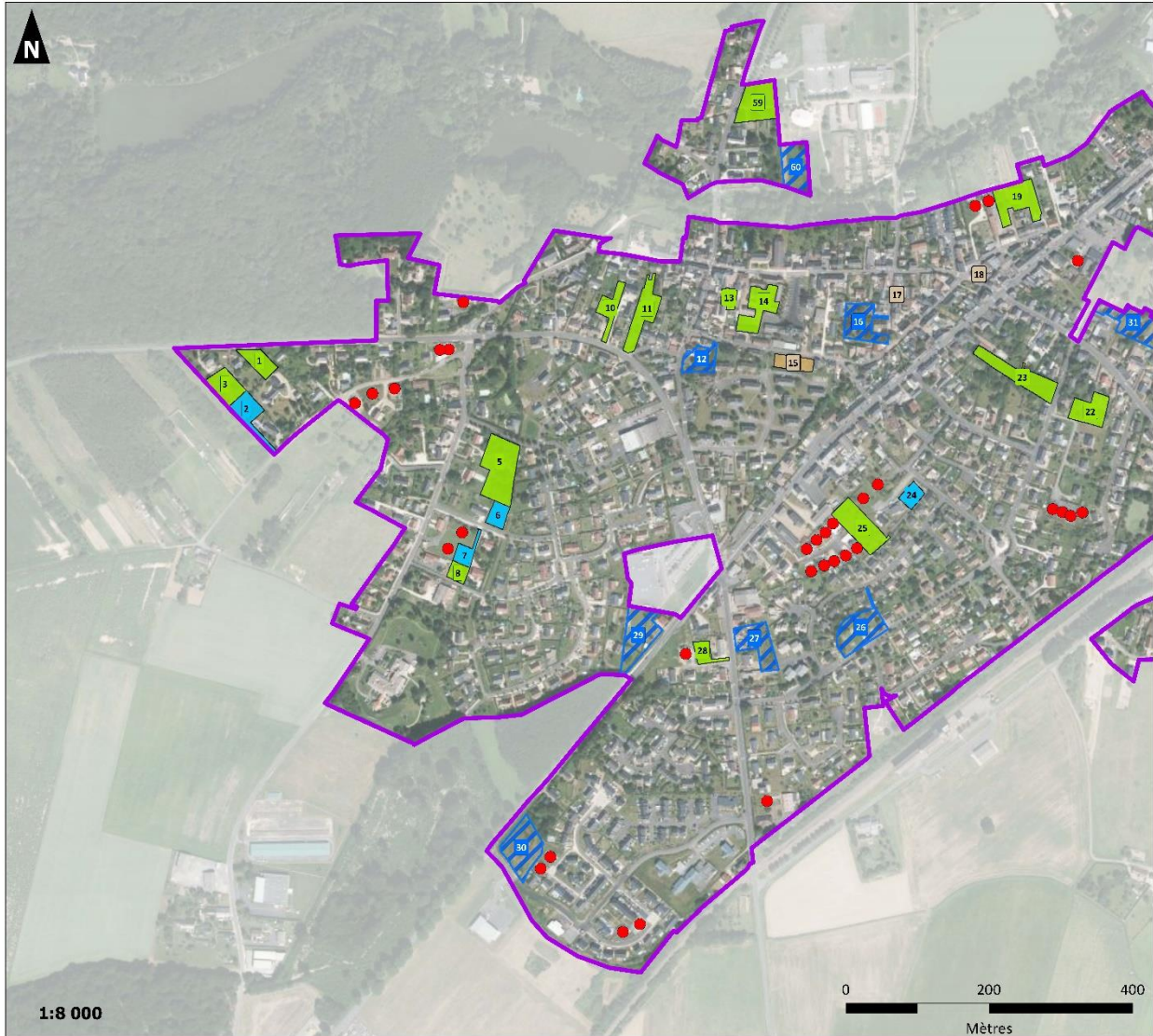
Figure 33. Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – secteur La Fontaine



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 Renouvellement Urbain
- ▭ Terrain non mobilisable

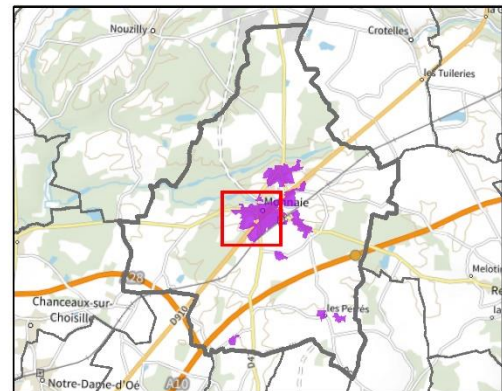


Figure 34. Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – Sud

**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

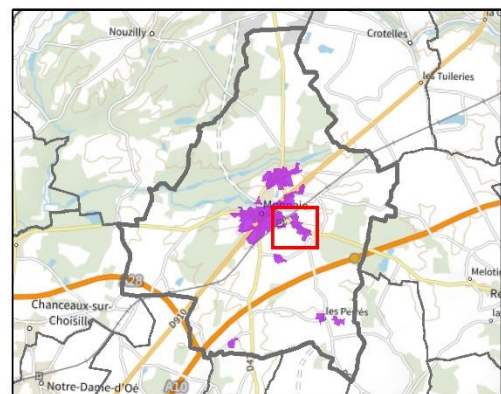


Figure 35. Carte de l'analyse de densification du bourg de Monnaie – Route de Reugny

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

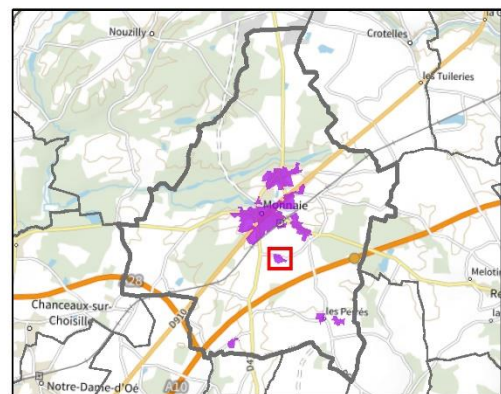


Figure 36. Carte de l'analyse de densification du hameau de la Louriotterie



Commune de Monnaie (37)
Plan Local d'Urbanisme



**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

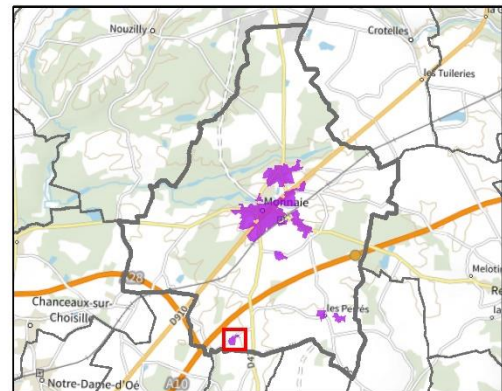


Figure 37. Carte de l'analyse de densification du hameau de la Sinsonnière

**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

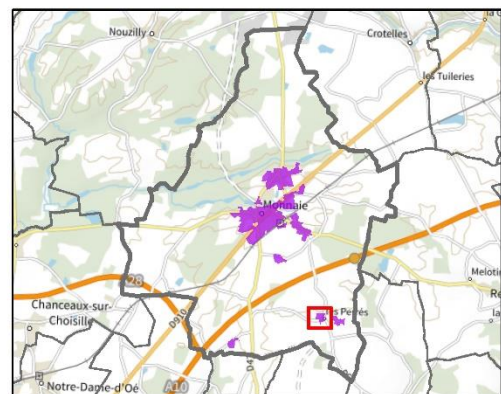


Figure 38. Carte de l'analyse de densification du hameau des Perrés

**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

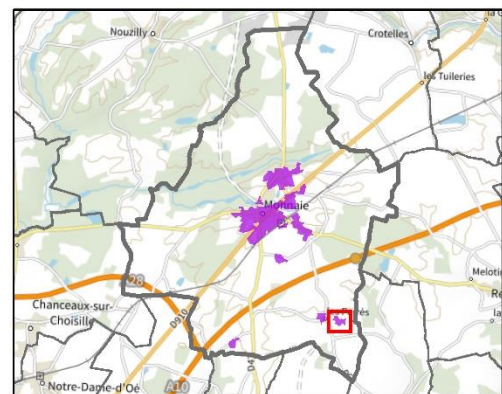


Figure 39. Carte de l'analyse de densification du hameau du Houdeau

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

A travers l'ouverture du secteur ZAU de « La Tourtellerie », 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 de « La Tourtellerie »

▪ Positionnement stratégique du secteur de « La Tourtellerie »

D'une surface d'environ 1,4 hectare, le secteur de « La Tourtellerie » se situe en entrée Ouest du bourg de Monnaie, et est accessible par la rue de la Tourtellerie qui rejoint la RD 28 et de manière plus indirecte à la RD910 reliant toutes deux directement Tours et son agglomération. Le secteur est également situé à proximité du centre-bourg, de sa mairie et de ses commerces et services.

Au-delà du secteur de l'OAP, le rapport de présentation du PLU mentionne l'aménagement futur d'un giratoire à l'entrée sud du bourg (sur la RD910) afin de sécuriser l'entrée de la zone agglomérée, desservir l'extension des zones d'activités actuelles ainsi que de la caserne de pompiers et enfin participer à terme à la mise en réseau des quartiers résidentiels de Villeneuve et de La Tourtellerie.

insuffisance des réseaux, mais plutôt une volonté de phasage de l'urbanisation. La chaussée existante nécessite cependant d'être confortée pour recevoir un passage régulier de véhicules.

Concernant les enjeux physiques et environnementaux, **l'évaluation environnementale du PLU applicable a surtout identifié un enjeux paysagers pour ce secteur** situé dans un cadre de verdure qualitatif. **L'enjeu agricole y est modéré** selon le rapport de présentation du PLU applicable, puisque les deux exploitants (64 et 51 ans à l'époque) qui louent les terres n'avaient pas identifié de repreneur pour leur activité et que les parcelles représentent moins de 2% de leur SAU. **Enfin aucun enjeu écologique n'a été relevé** sur le secteur lors de l'élaboration du PLU. **Les expertises de zones humides réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU ont confirmé leur absence sur le site.**

MONNAIE ZONE 2 AU
Opération 9 000m²

géoplus
CABINET DE
GEOMETRES EXPERTS



Figure 41. Esquisses préparatoires du projet (EXEO - 2023)

2.1.3.2 Le secteur 2AU de « La Tourtellerie » dans le PLU en vigueur

■ Le règlement graphique

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

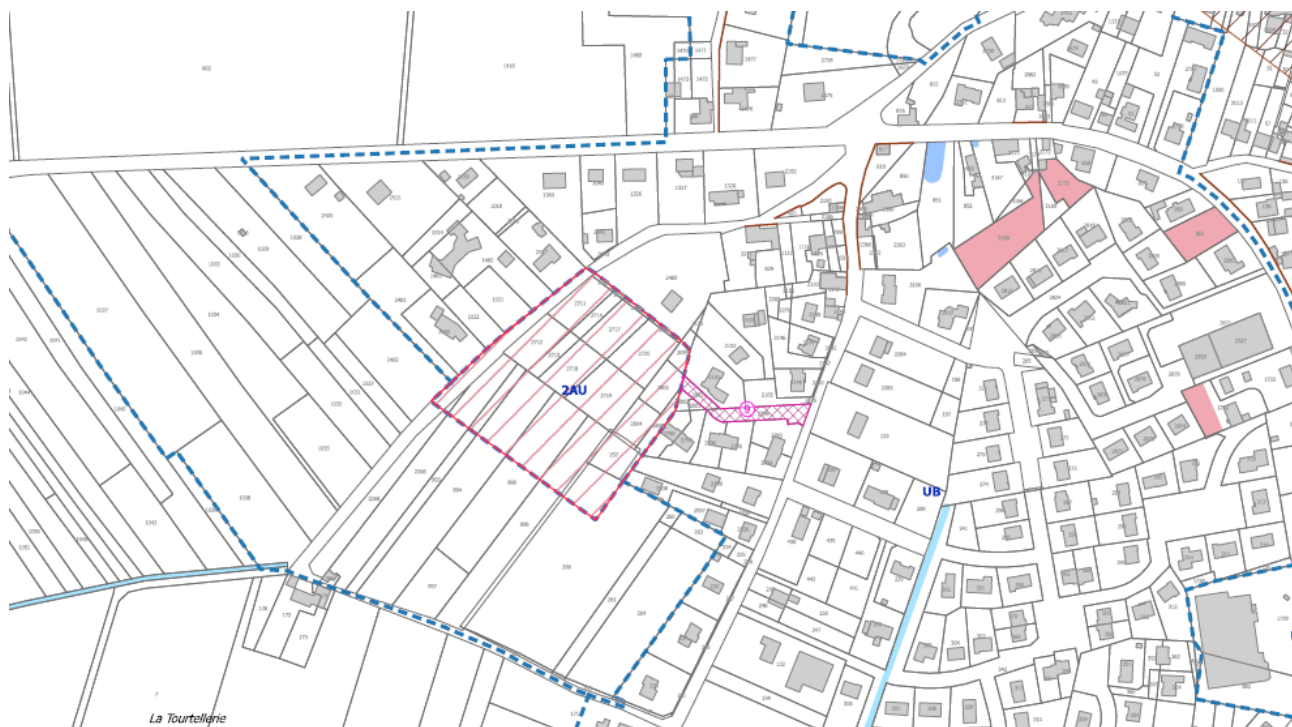


Figure 42. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur sur le secteur de la Tourtellerie

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. Un emplacement réservé (n°9) y est affiché en limite Est du secteur afin d'un prévoir une voirie, il s'agit de l'allée Richelieu déjà réalisée.

■ L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Le secteur 2AU de « La Tourtellerie » 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 Tourtellerie (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire :

Deux axes préexistants, La Tourtellerie et La Carte permettent un accès direct à la zone permettant un bouclage de voirie, toutefois les voiries devront être confortées en vue de l'aménagement de la zone concernée.

Les organisations en impasse sont à proscrire, privilégier un bouclage de part et d'autre du secteur.

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.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **1,41 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **24 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 : **5 logements minimum**

La Tourtellerie (OAP)

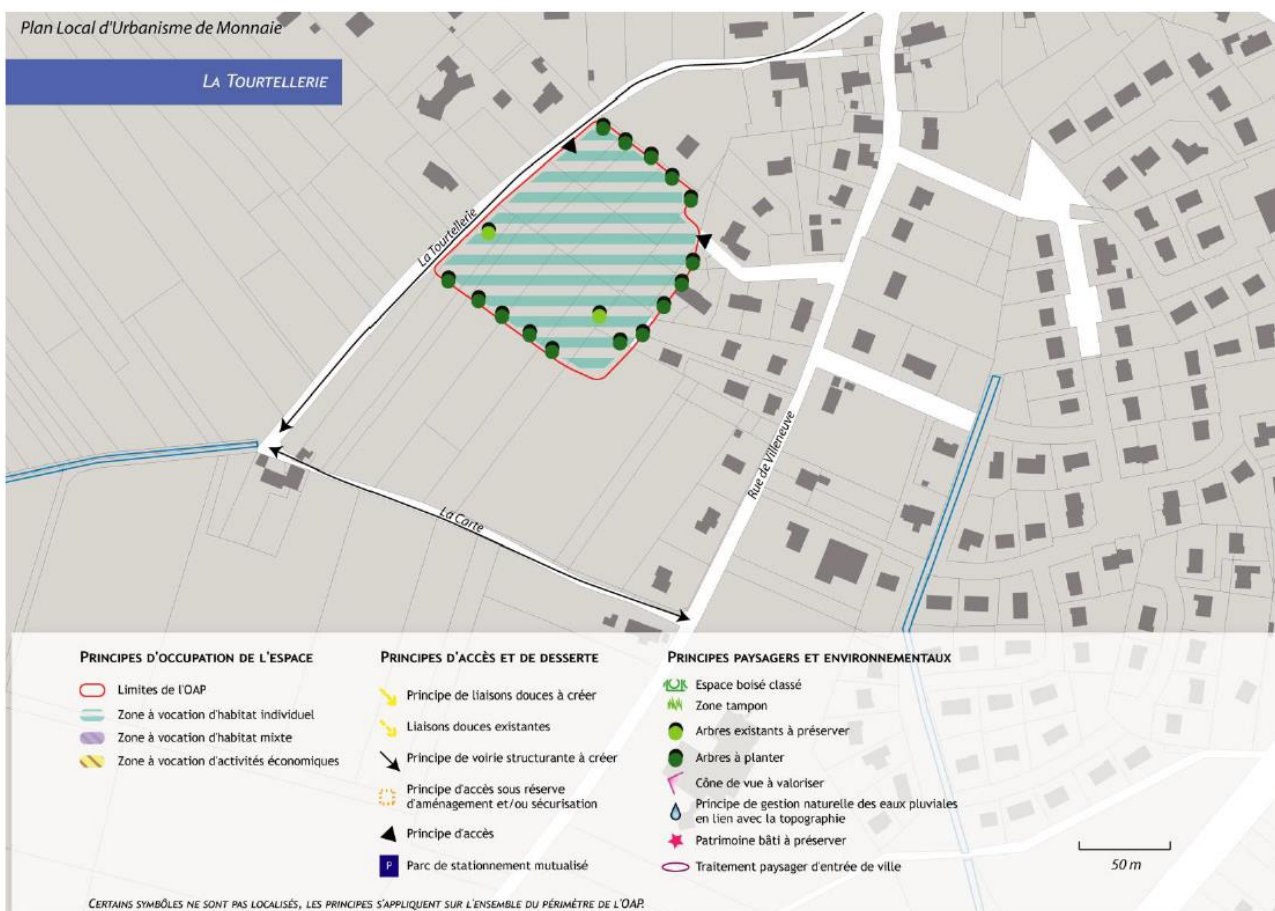


Figure 43. Extrait de l'OAP du secteur de la Tourtellerie

▪ La justification des choix dans le rapport de présentation

La zone 2AU de « La Tourtellerie » a été identifiée afin de répondre à l'objectif communal de production de logements. L'évaluation environnementale du PLU met l'accent sur des enjeux paysager importants du secteur, pris en compte par l'OAP créée. Le rapport de présentation identifie un enjeu important lié à la desserte en voirie existante qui doit être renforcée.

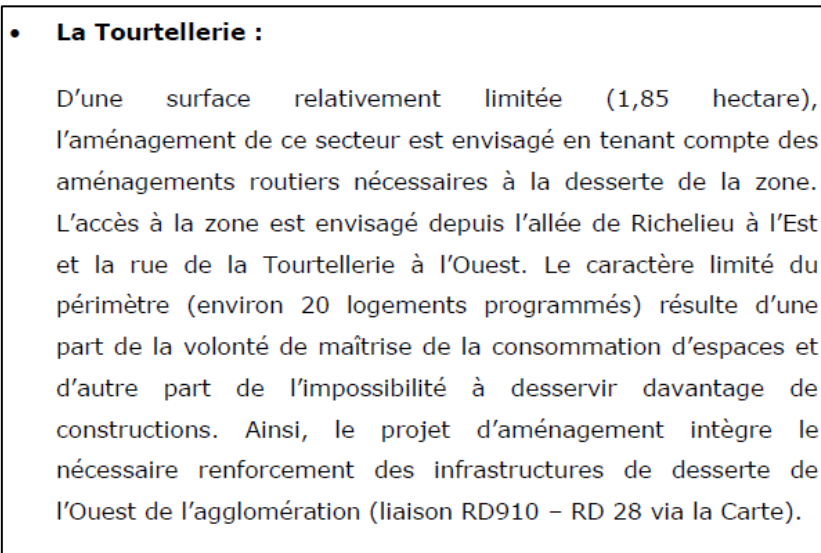
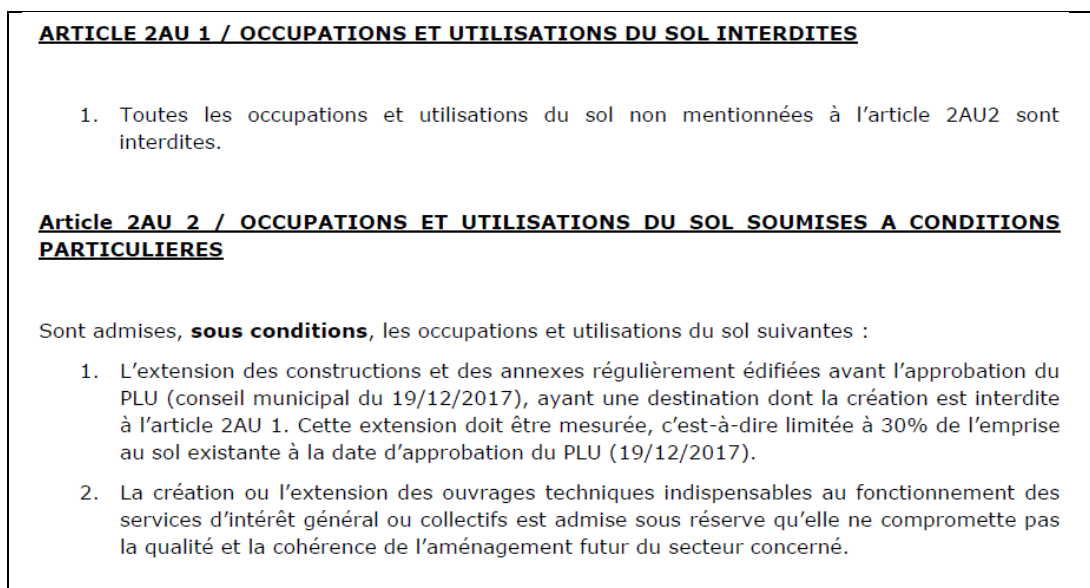


Figure 44. Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur

▪ 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.



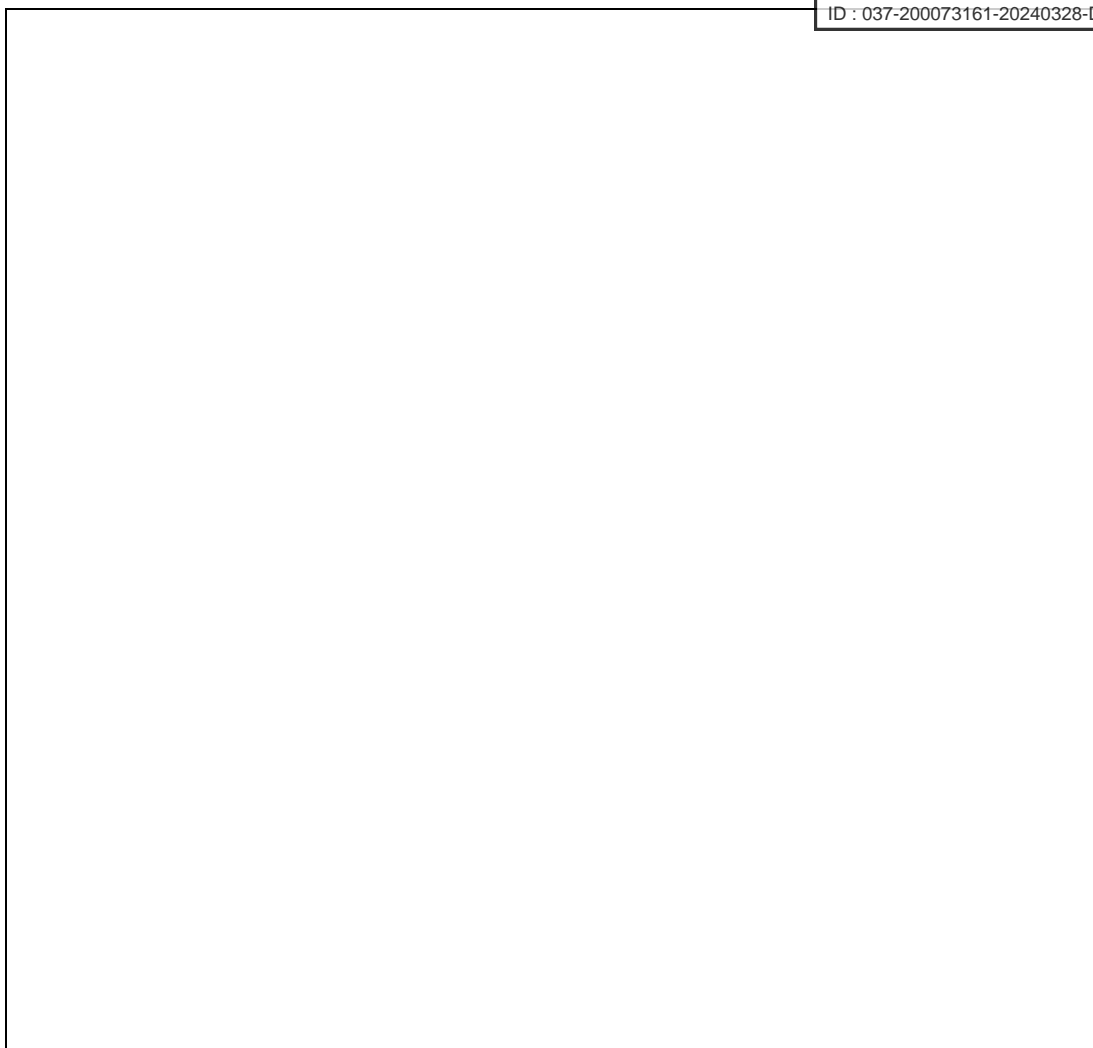


Figure 45. Extrait du règlement du PLU en vigueur

2.1.3.3 Les enjeux du développement du secteur 2AU de « La Tourtellerie »

Plusieurs enjeux ont déjà été identifiés dans L'OAP applicable du secteur 2AU de « La Tourtellerie » :

- 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.
- Offrir différentes typologies de logements dans l'enveloppe urbaine physique du bourg (au moins 20% de logements sociaux) ;
- Renforcer les voiries existantes au sein du secteur et à l'extérieur dans un plan global à l'échelle des entrées de ville du bourg Ouest et Sud ;
- Porter une attention particulière sur l'insertion paysagère du projet notamment en préservant autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).

2.2 L'ouverture de la zone 2AU de « La Tourtellerie » et les modifications du PLU impliquées

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

- Règlement graphique;
- Règlement écrit
- Les OAP

2.2.1 La modification du règlement graphique

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

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

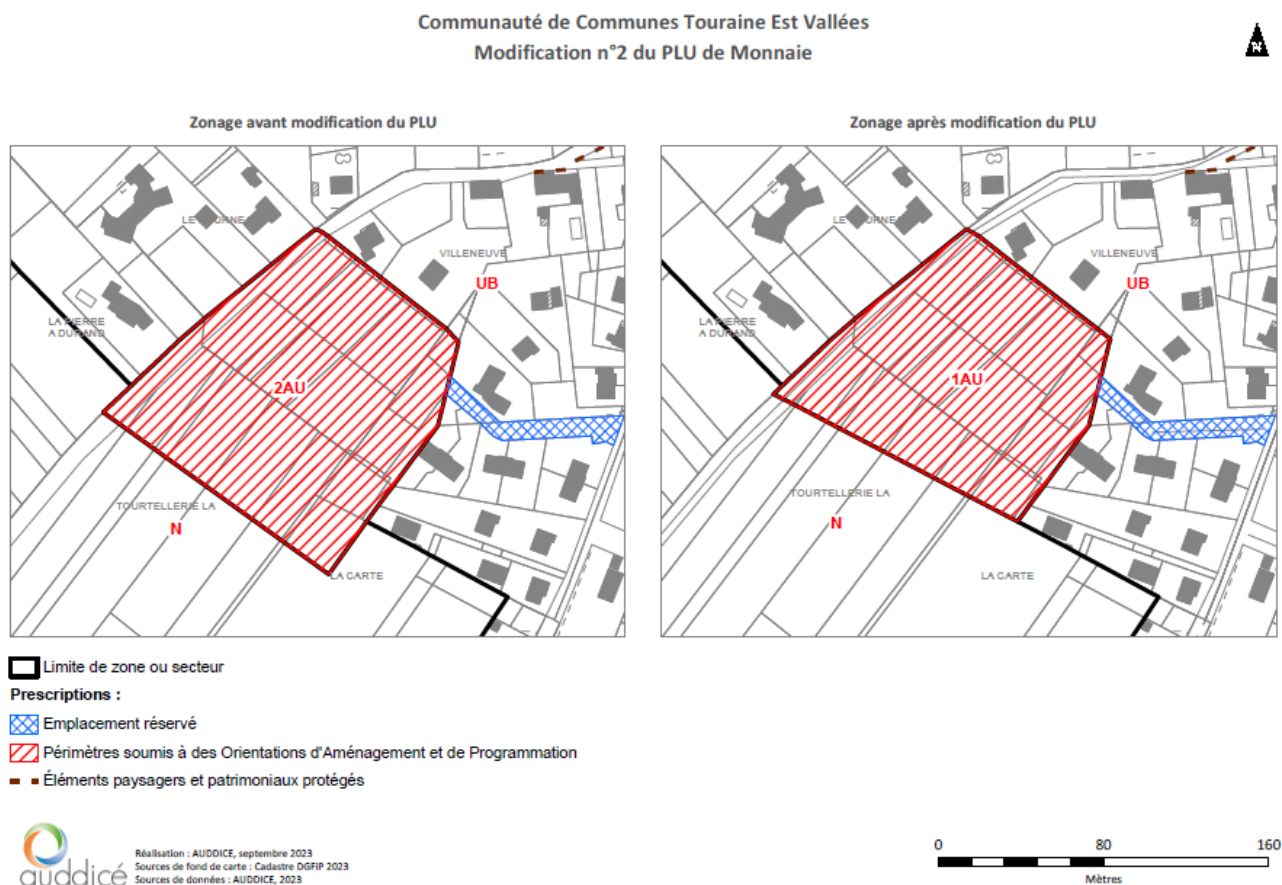


Figure 46. Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur avant et après modification

■ Bilan des surfaces

En parallèle à la modification n°2 du PLU de Monnaie pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de La Tourtellerie, la modification n°1 du PLU a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de « Maison Rouge » tout en réduisant son périmètre. Ainsi :

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

Zones	Surfaces des zones du PLU approuvé en 2018 (ha)	Surface après modification n°1 du PLU (ha)	Différence (ha)	Surface après modification n°2 du PLU (ha)	Différence (ha)
Zones urbaines	219,18	219,18	-	219,18	-
Zones à urbaniser (1AU)	17,38	19,5	2,12	19,5	1,25
Zones à urbaniser à long terme (2AU)	6,72	3,66	-3,06	3,66	-1,54
Zones Agricoles	2741,62	2741,62	-	2741,62	-
Zones N	947,3	948,23	0,93	948,23	0,30
TOTAL			3940,32		

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

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.

De plus, les parcelles de jardins situés en lisière des lotissement de l'allée Richelieu / rue de Villeneuve ne peuvent être mobilisée par EXEO dans le cadre du projet d'aménagement, faute de possibilité d'acquisition. Ces parcelles seront préservées en espace tampon au sein des orientations d'aménagement. De ce fait, une surface d'environ 0,9 ha est aménageable (inférieure à la surface de la zone 1AU).

Les modifications portées à l'OAP s'attachent à traduire les enjeux identifiés au paragraphe [Les enjeux du développement du secteur 2AU de « La Tourtellerie »](#).

La réduction de la zone à urbaniser à deux impacts :

- L'aménagement prévu en continuité des lotissements de l'allée Richelieu/ rue de Villeneuve est rendu impossible à court terme, faute de cession possible au porteur de projet. Ces parcelles resteront donc à vocation d'espaces verts/jardins tampon, ce qui réduit les possibilités de bâtir.
- L'emprise du projet ayant évolué amène à une baisse du nombre projeté de logements, en application d'une densité de 17 logements/ha. La zone 1AU représente une surface de 1,25 ha dont environ 0,9 ha est aménageable, , soit un potentiel de 16 logements.
- Etant donné qu'un part de logements sociaux de 20% sur les 18 logements prévus sur le secteur ne représente que trois logements sociaux, l'opération semble peu susceptible d'intéresser les bailleurs sociaux. Cette disposition a donc été retirée de l'OAP.

En conséquence le tableau et le plan de programmation des OAP sont remis à jour en tenant compte des évolutions de la modification n°1 du PLU réalisée en parallèle.

Les orientations de l'OAP modifiées

La Tourtellerie (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire :

Deux axes préexistants, La Tourtellerie et La Carte permettent un accès direct à la zone permettant un bouclage de voirie, toutefois les voiries devront être confortées en vue de l'aménagement de la zone concernée.

Les organisations en impasse sont à proscrire, privilégier un bouclage de part et d'autre du secteur.

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.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **1,41 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **24 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 : **5 logements minimum**

Figure 47. Extrait du texte de l'OAP avant modification

La Tourtellerie (OAP)

PRINCIPES URBAIN, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Principe urbain :

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat.

Principe viaire :

La rue de la Tourtellerie permet un accès direct à la zone, toutefois, cette voirie doit être confortée en vue de l'aménagement de la zone. L'allée Richelieu pourra permettre à plus long terme de désenclaver le nouveau quartier, c'est pourquoi l'aménagement du secteur devra prévoir cet éventuel raccordement.

Les organisations en impasse sont à éviter, la création d'un bouclage sera privilégiée au sein du secteur.

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.

Une réflexion doit être menée sur l'aménagement et la végétalisation du site afin de préserver l'intimité des jardins. Dans ce but, le maintien d'un espace de transition végétalisé sera préservé entre les lotissements de l'allée Richelieu / rue de Villeneuve et le nouveau lotissement situé en contrebas.

Chiffres clés

PROGRAMMATION :

- Superficie totale de l'opération : **0,9 hectare environ**
- Densité minimale à atteindre sur la partie aménageable de l'opération : **17 logements à l'hectare**
- Programmation minimale à atteindre : **16 logements minimum**

MIXITE SOCIALE :

- Objectifs retenus en matière de mixité sociale : **aucun**
- Nombre de logements sociaux à produire à l'échelle de l'opération : **aucun**

Figure 48. Extrait du texte de l'OAP après modification

Les mises à jour du plan des secteurs d'OAP

Localisation des secteurs d'OAP

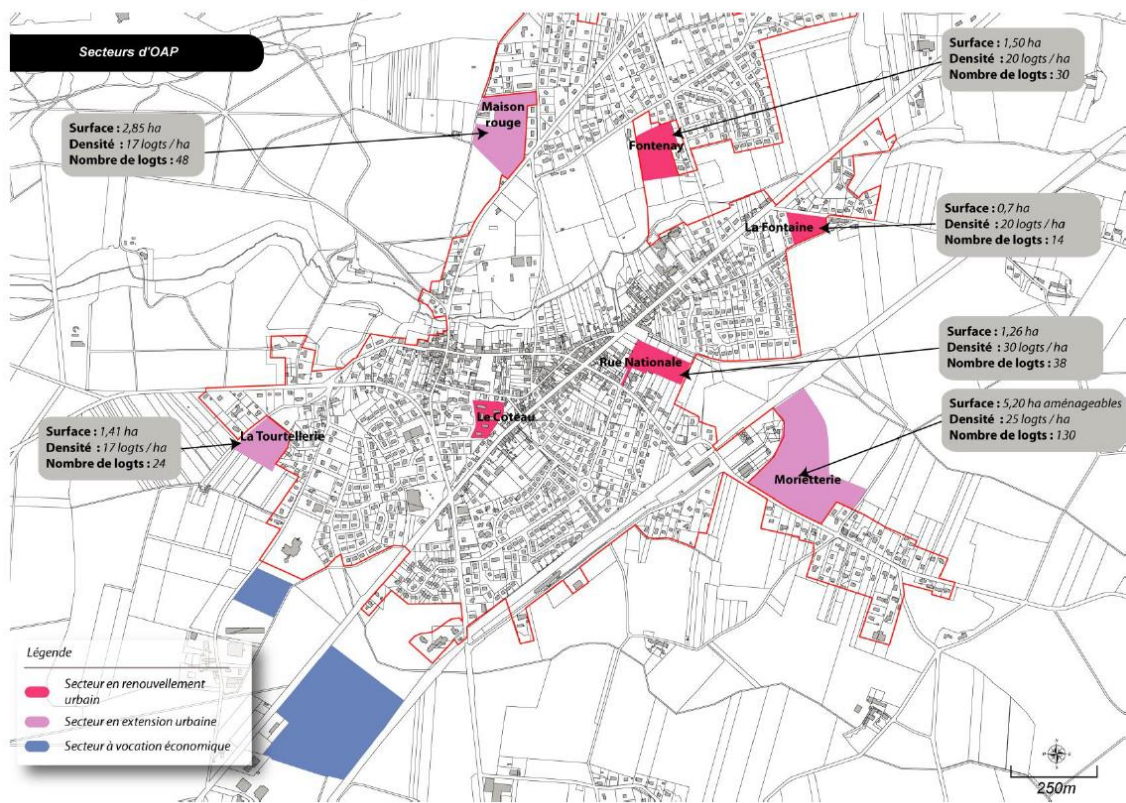


Figure 49. Extrait du plan des secteurs d'OAP avant modification

Localisation des secteurs d'OAP

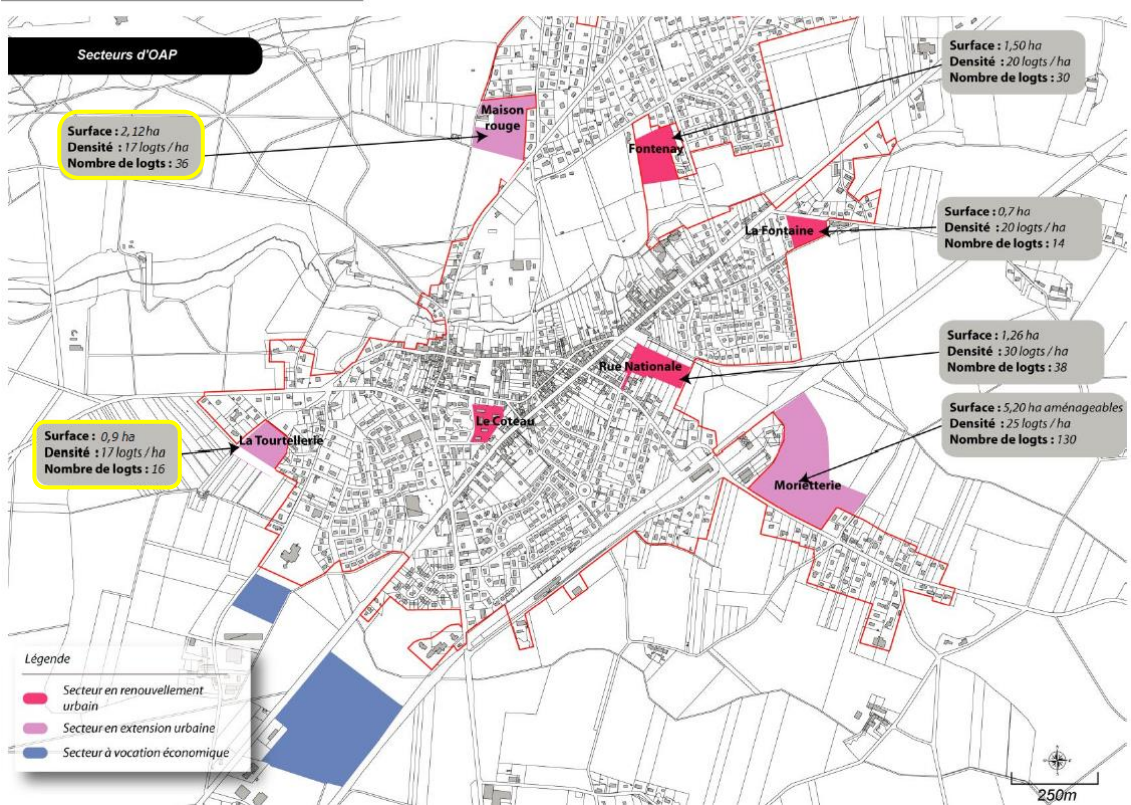


Figure 50. Extrait du plan des secteurs d'OAP après modification

▪ Les mises à jour de l'échéancier prévisionnel des OAP

Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel

La carte page précédente localise les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en renouvellement urbain et en extension du centre bourg.

		Surface en ha	17 logements / ha	20 logements / ha	25 logements / ha	30 logements / ha		20% de logements sociaux	30% de logements sociaux
Zones en renouvellement									
	Rue Nationale / Sud	1.26 ha réellement aménageables				38			11
	Fontenay	1,5		30				6	
	La Fontaine	0,7		14				3	
Zones en extension	Morietterie	5.2 ha aménageables			130				39
	Maison Rouge	2,85	48					10	
	La Tourtellerie	1,41	24					5	
	Total	12.90	72	44	130	38	284 logements	Total Logements sociaux	74

Figure 51. Extraits de la programmation des OAP avant modification

Figure 52.

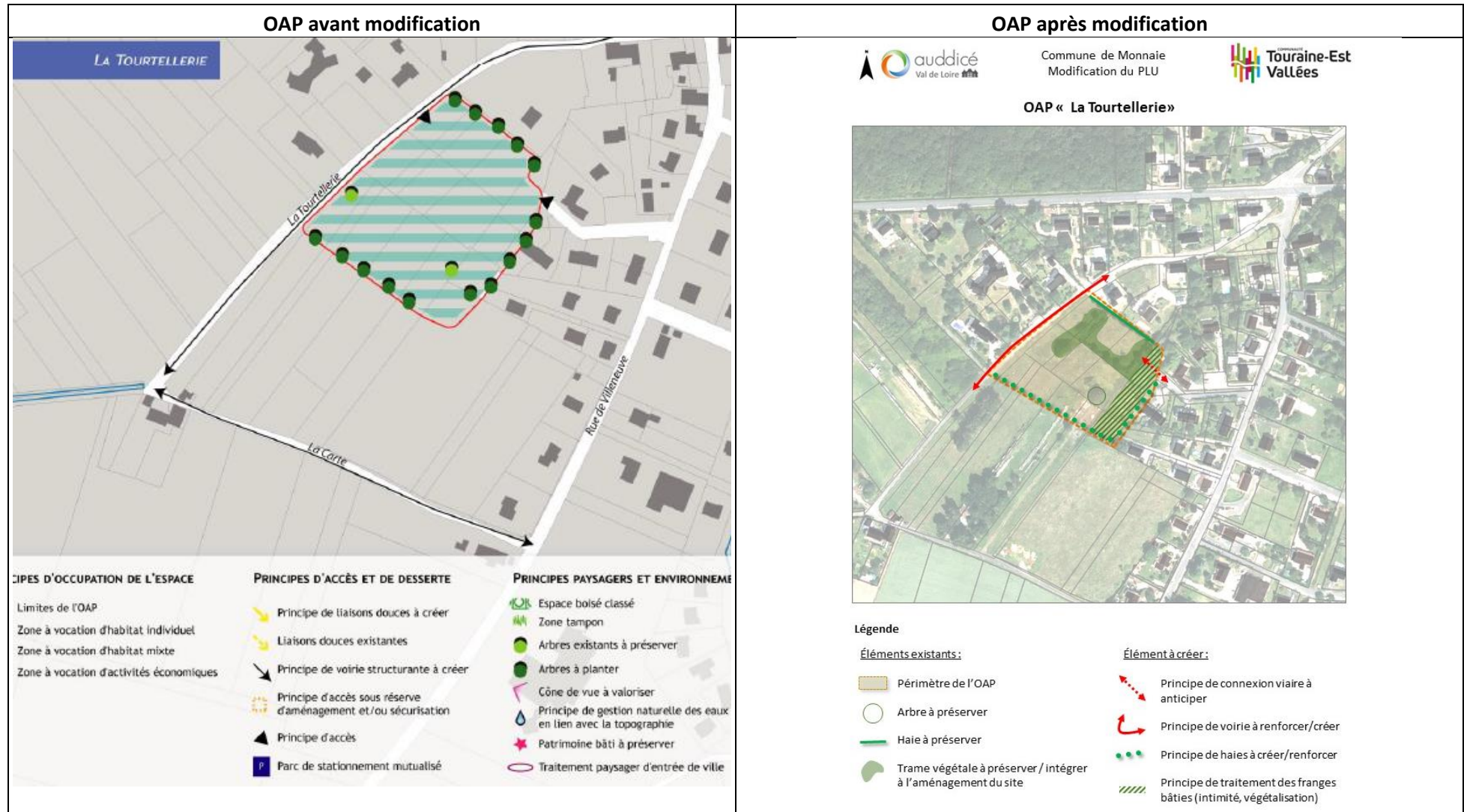
Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel

La carte page précédente localise les secteurs envisagés pour des ouvertures à l'urbanisation à vocation principale d'habitat en renouvellement urbain et en extension du centre bourg.

		Surface en ha	17 logements / ha	20 logements / ha	25 logements / ha	30 logements / ha		20% de logements sociaux	30% de logements sociaux
Zones en renouvellement									
	Rue Nationale / Sud	1,26 ha réellement aménageables				38			11
	Fontenay	1,5		30				6	
	La Fontaine	0,7		14				3	
Zones en extension	Morietterie	5,2 ha aménageables			130				39
	Maison Rouge	2,12	36					4	
	La Tourtellerie	0,9 ha aménageable	16						
	Total	11,68	52	44	130	38	264 logements	Total Logements sociaux	63

Figure 53. Extraits de la programmation des 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) :

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 » **et « La Tourtellerie».**

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

2.2.4 Compatibilité des modifications avec le PADD

Le secteur 2AU de « La Tourtellerie » 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](#)).

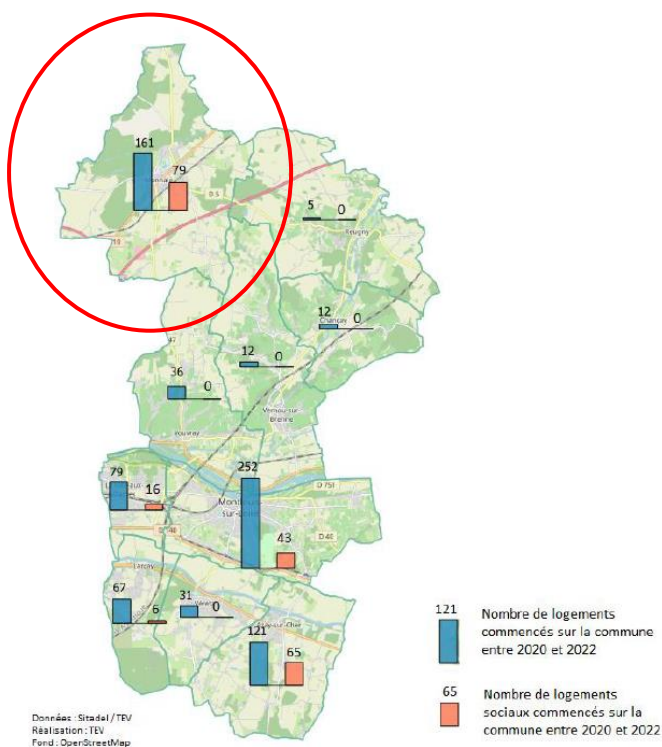
Le maintien de la densité de 17 logements/ha est compatible avec le PADD. Au vu de la réduction du potentiel en logement du site, la part de logements sociaux de 20% sur les 16 logements prévus sur le secteur ne représente que trois logements sociaux, l'opération semble peu susceptible d'intéresser les bailleurs sociaux. Cette disposition a donc été retirée de l'OAP.

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.**



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

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°2

3.2 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.

En parallèle a cette modification n°2, la modification n°1 du PLU est en cours afin d'ouvrir à l'urbanisation

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 approuvé.**

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

3.3 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

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

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 ».

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.

Une étude de zones humides sur le critère sol a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU afin de s'assurer de l'absence de destruction de zones humides dans les futures zones de projets, et le cas échéant, prévoir des mesures de compensation (voir carte page suivante). **Le secteur n'est pas concerné par une zone humide.**

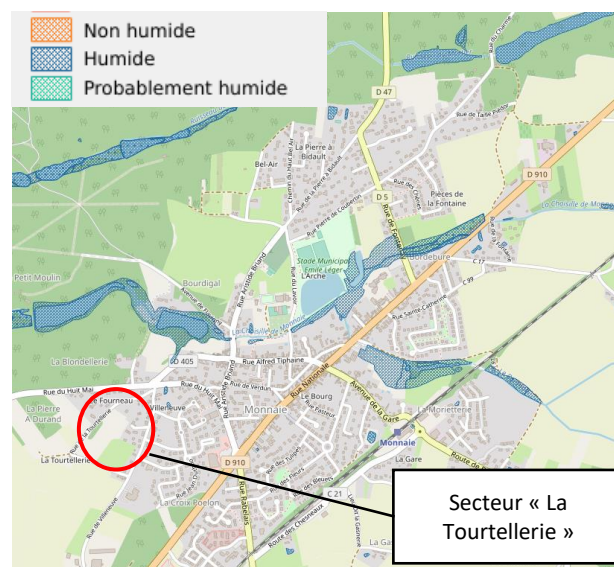


Figure 56. Cartographie des zones humides d'Indre-et-Loire (SEPANT)



Figure 57. Résultats de l'étude de zones humides sur le site de la Tourtellerie (source : Rapport de présentation du PLU approuvé en 2018)

Les études de végétation réalisées sur le site de la Tourtellerie dans le cadre de l'élaboration du PLUi Touraine Est Vallées n'ont pas révélé de flore révélatrice de zone humide.



Figure 58. Résultats de l'étude de la flore réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi (source : Biotope 2023)

3.4 Incidence sur les continuités écologiques

▪ Synthèse des enjeux sur les continuités écologiques

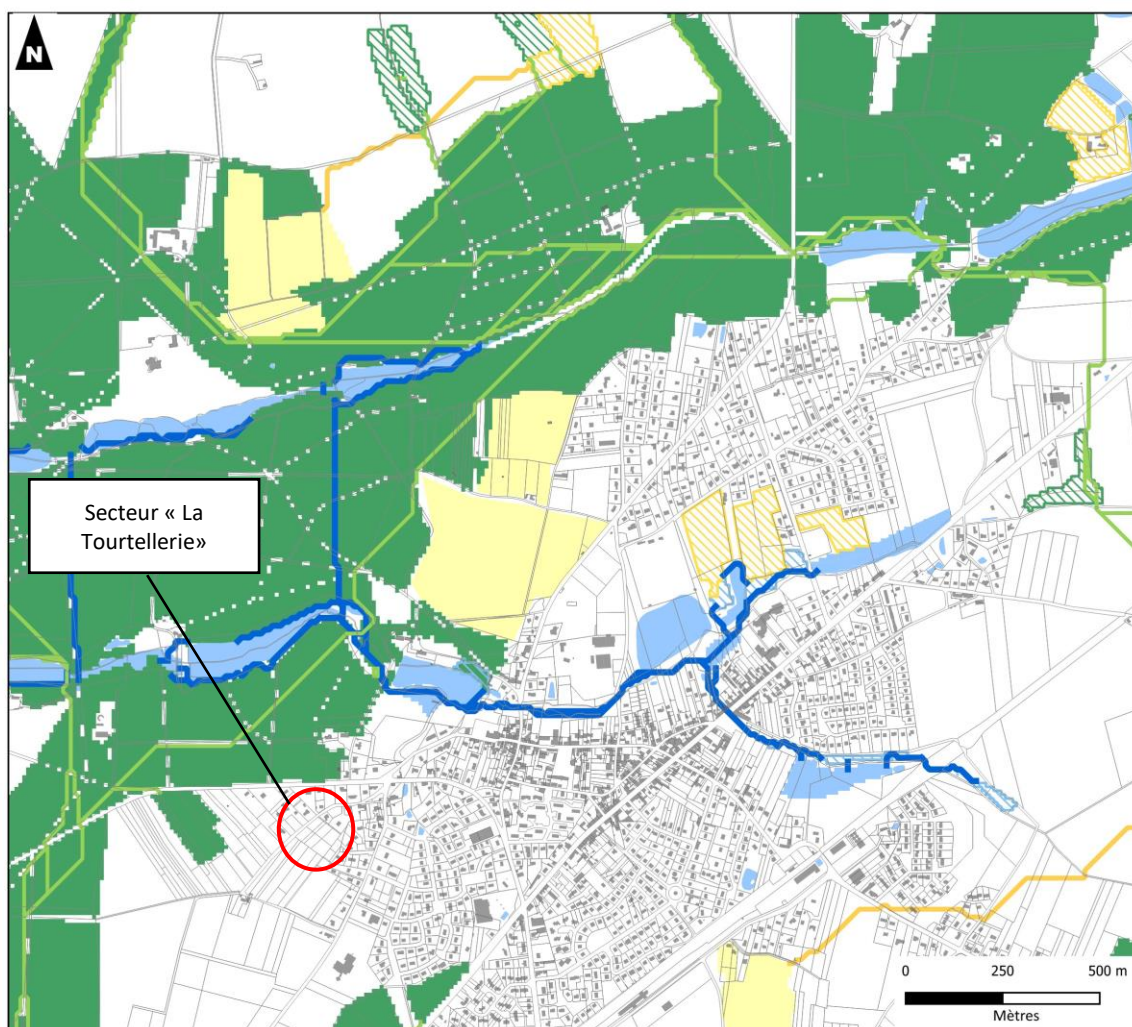
Dans le cadre de l'élaboration en cours du PLUi Touraine Est Vallées, une étude des trames vertes et bleues a été produite (voir carte page suivante). **Aucun enjeu n'a été identifié sur le secteur.**



Commune de Monnaie
Modification du PLU



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

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

■ Synthèse des enjeux liés aux habitats

Une étude de végétation réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi Touraine Est Vallées, sur le périmètre de la zone 2AU, ont permis d'identifier différents habitats. La plupart du secteur est occupée par une prairie mésophile de fauche (à enjeu moyen), accompagnées de haies en partie Nord du site (à enjeu négligeable) et de plantations de feuillus à l'Est (à enjeu négligeable).



Figure 59. Carte des enjeux écologiques de la zone 2AU réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi (source : Biotopie 2023)

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

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 : de 1,54 ha prévus en zone 2AU à 1,25 ha en zone 1AU, évitant d'impacter les boisements à l'Est.

Par ailleurs le règlement de la zone 1AU prévoyait déjà le maintien de la végétation existante, localisée dans la nouvelle version du schéma de l'OAP, et des plantations d'espèces locales.

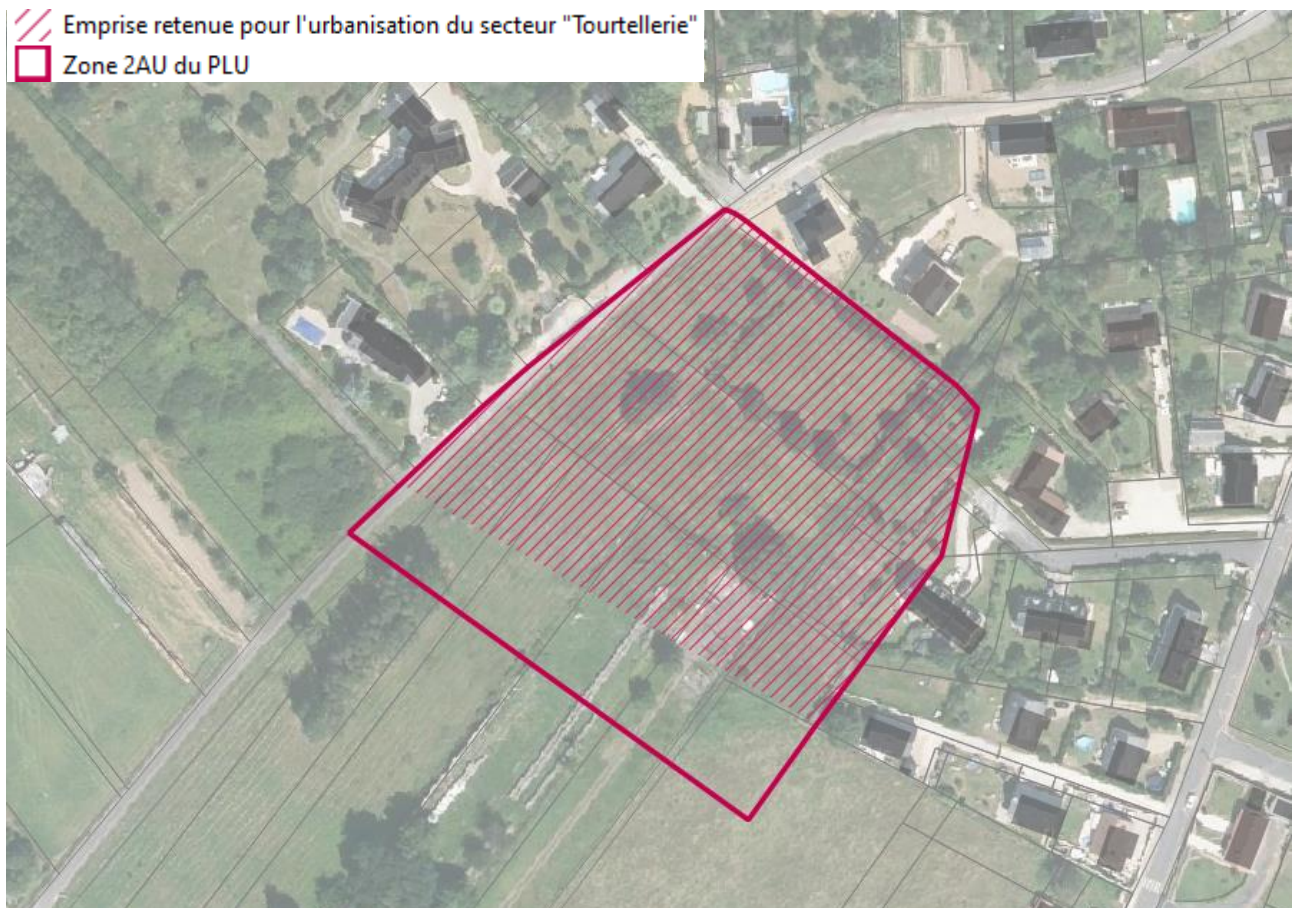


Figure 60. Réduction de la zone 1AU par rapport à la zone 2AU du PLU approuvé en 2018

OAP « La Tourtellerie »

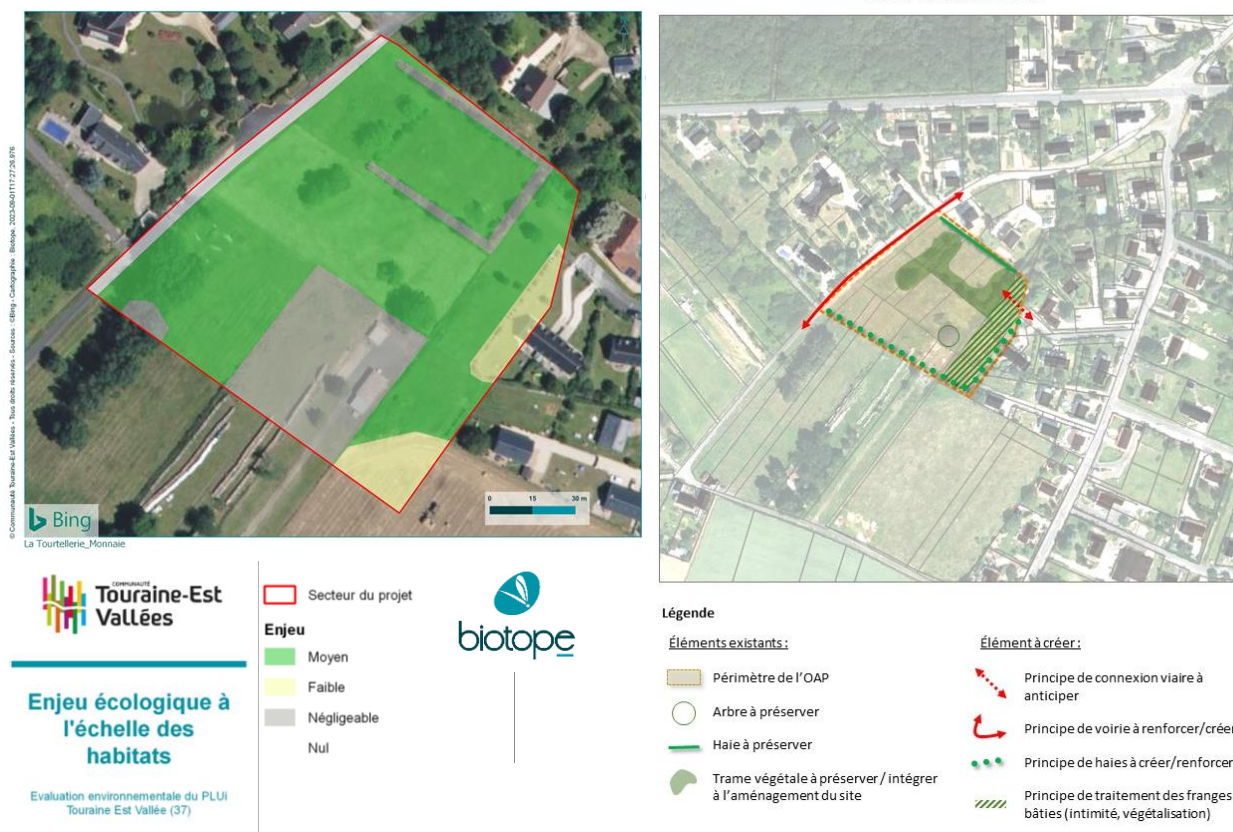


Figure 61. Prise en compte des enjeux environnementaux au sein de l'OAP du secteur « Tourtellerie »

3.5 Incidence sur les ressources en eau

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

▪ **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 « La Tourtellerie ».

▪ **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 « La Tourtellerie ».

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

- Le forage cénomaniens du bourg situé rue du Château d'eau (prélèvement en nappe souterraine), associé à un ouvrage de production d'une capacité de 2000 m³/j ;

- Le forage cénomanien de Fontenay (prélèvement en nappe souterraine), associé à un ouvrage de production d'une capacité de 3200 m³/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 339m³ à l'année soit environ 573 m³/jours. Avec une capacité de production d'eau potable cumulée de plus de 5200 m³/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.

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

- **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 entre dans le cadre de la consommation d'espace prévue par le PADD. Aucune incidence supplémentaire n'est à prévoir sur le site.

Aucune exploitation agricole n'est répertoriée à proximité du site. Il s'agit principalement de prairies de fauches et de jardins/potagers.

La modification du PLU a une incidence faible sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport au PLU approuvé en 2018, d'autant plus que la surface constructible remise en zone 1AU est réduite à 1,25 ha par rapport aux 1,54 ha prévus par la zone 2AU.

3.7 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**

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

L'OAP d'origine sur le secteur de « La Tourtellerie » prévoyait 24 logements. Après modification, ce nombre réduit à 16 logements. 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 peut s'attendre à un flux important de véhicules aux heures de pointes sur la rue de la Tourtellerie, mais aussi sur la rue de la Carte ou la rue de Villeneuve, en direction de Tours (par la RD 910).

Ces prévisions ont déjà été réfléchies lors de l'élaboration du PLU. Au-delà du secteur de l'OAP, le rapport de présentation du PLU mentionne **un projet d'aménagement futur d'un giratoire à l'entrée sud du bourg (sur la RD910) afin de sécuriser l'entrée de la zone agglomérée**, desservir l'extension des zones d'activités actuelles ainsi que de la caserne de pompiers et enfin participer à terme à la mise en réseau des quartiers résidentiels de Villeneuve et de La Tourtellerie ([cf Positionnement stratégique du secteur de « La Tourtellerie »](#)).

La réduction de la zone à urbaniser permettra de réduire les incidences, en conservant les boisements à l'Est de la zone, favorables à l'absorption de carbone. 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 et l'OAP prévoit la préservation des éléments végétaux. **Ces dispositions sont favorables à créer des îlots de fraîcheur au sein du quartier permettant de lutter contre le réchauffement climatique.**

La modification du PLU aura une incidence faible et légèrement réduite par rapport à la situation prévue par le PLU approuvé en 2018.



3.8 Incidence sur le paysage et le patrimoine

Synthèse des enjeux du paysage et du patrimoine

Les modifications du zonage se situent en limite du périmètre de Monument Historique du Manoir de Bourdigal. **Il n’y a aucune covisibilité entre le monument historique et le secteur d’urbanisation futur**, du fait du relief en contrebas des terrains de « La Tourtellerie » et des boisements qui entourent le manoir.

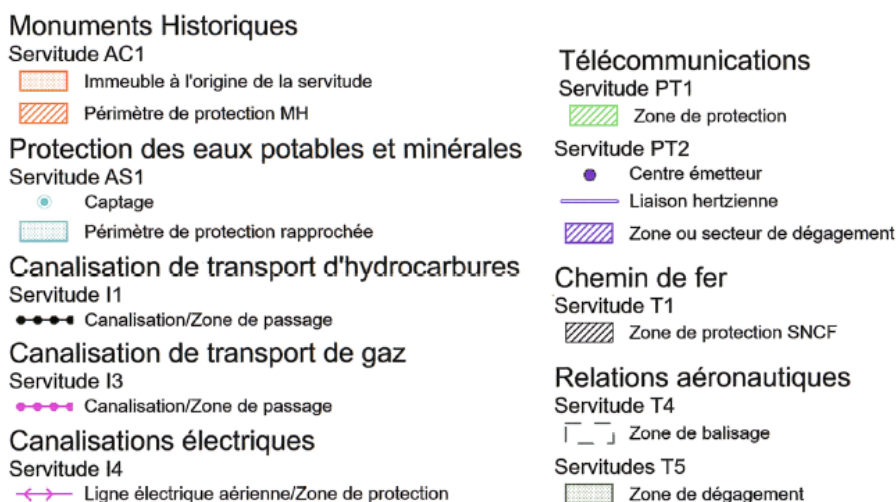
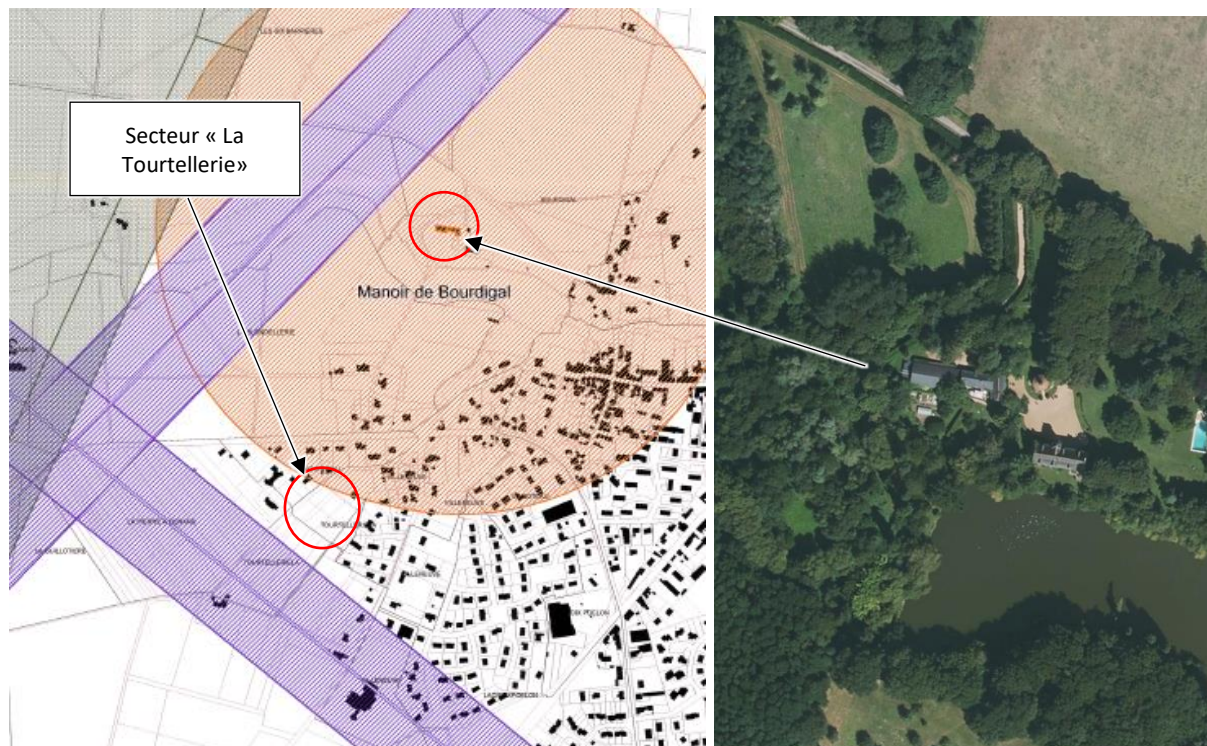


Figure 62. Localisation du projet par rapport aux monuments historiques (source : Plan des servitudes d'utilité publique du PLU)

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 et bosquets. Il est bordé au Nord et à l'Est par deux lotissements. Les terrains sont relativement plats et situés dans une cuvette en contrebas des maisons longeant la RD28 et la rue de Villeneuve ; ainsi l'écran végétal offert par les

boisements alentours réduit considérablement sa visibilité depuis l'entrée de ville. De même, au sein du secteur, l'horizon est plutôt fermé par la végétation et les constructions alentours.



Figure 63. Vue 1 depuis la rue de la Tourtellerie



Figure 64. Vue 2 sur l'entrée du site depuis l'allée Richelieu et Vue 3 sur le point le plus haut du site



Figure 65. Vue 4 sur le site depuis la RD 28 (Google Street View).

▪ Une incidence faible de la modification du PLU sur le paysage et le patrimoine

Le caractère fermé du secteur de « La Tourtellerie » limite sa sensibilité dans le grand paysage. En revanche au sein du secteur, les enjeux sont plus sur le maintien d'un cadre végétalisé fermé et le traitement de l'intimité entre les constructions riveraines et les futures habitations.

Le règlement de la zone 1AU prévoyait déjà le maintien de la végétation existante, localisée dans la nouvelle version du schéma de l'OAP, des plantations d'espèces locales, et un encadrement de la qualité des constructions. La modification du PLU aura donc une incidence faible sur le paysage et nulle pour le patrimoine.

3.9 Incidence en matière de risques, de pollutions et de nuisances

3.9.1 Les risques

▪ Synthèse des risques présents à proximité du site

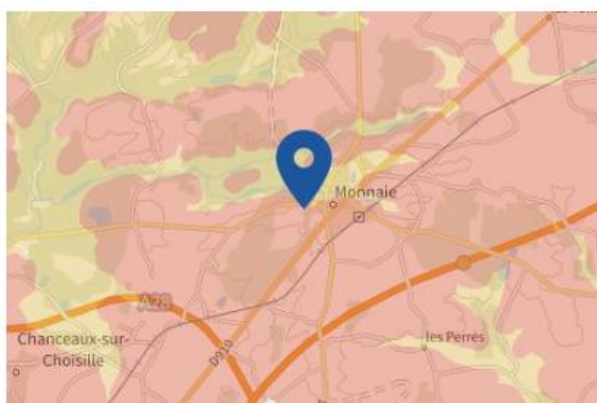
La zone 2AU du secteur de la « La Tourtellerie » est concernée directement par les risques suivants :

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

Le site se trouve éloigné des risques technologiques:

- à plus de 500 mètres des sites et sols pollués.
- A plus d'1 kilomètre d'une canalisation de transport de gaz.

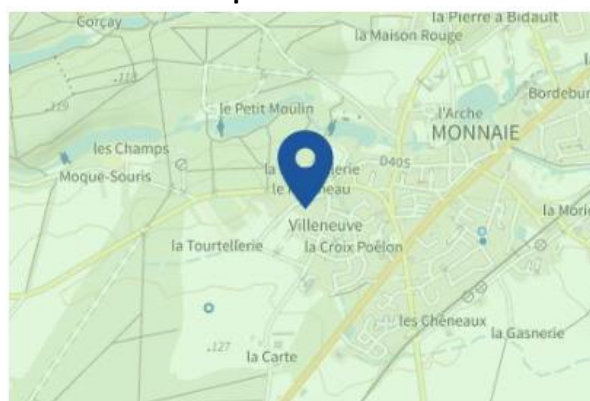
Risque de retraitgonflement des argiles



Légende :



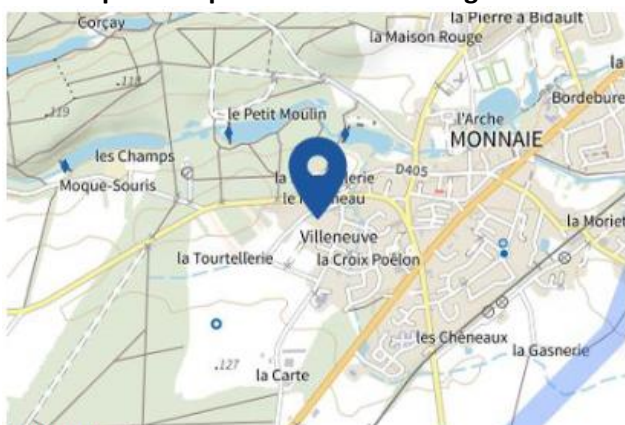
Risque lié au Radon



Légende :



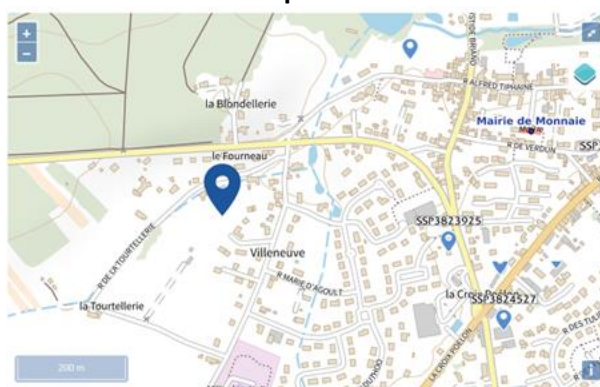
Risque transport de matières dangereuses



Légende :



Sites et sols pollués localisés



Légende :



Figure 66. Localisation du site « La Tourtellerie » 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.**

3.10 Conclusion

Après examen des incidences de la modification n°2 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.**