

Département : Indre-et-Loire

Enquête publique préalable au projet de révision du

- PLAN LOCAL D'URBANISME

et du

- PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS

De 4 monuments historiques de la commune

Présentée par la ville de MONTBAZON (Indre-et-Loire)



Credit photo : Mairie de Montbazon

Conclusions et avis

2/ Le plan local d'urbanisme (PLU)

Remis en mairie de Montbazon le 14 août 2025

Commissaire-Enquêteur : Nicole TAVARES

Nota : conformément au 3^{ème} alinéa de l'article R123-19 du code de l'environnement, le rapport d'enquête et ses annexes d'une part, les conclusions motivées et l'avis de la commission d'autre part, font l'objet de documents séparés, publiés en même temps que le présent document.

2^{ème} partie

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Montbazon, commune d'Indre-et-Loire, située à une quinzaine de kilomètres au sud du centre de Tours, s'étend sur 6,5 km² et comptait 4 717 habitants en 2021 (source Insee). Elle appartient à la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre, qui réunit 22 communes et 54 026 habitants.

La commune est exposée à plusieurs risques : inondations, retrait-gonflement des argiles et des mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines.

Objet de l'enquête publique

Au cours des dix dernières années, Montbazon a connu une croissance démographique positive. La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2020 vise à ordonner le développement de la commune, en réponse à l'étalement non-maîtrisé qui s'est accompagné d'une saturation du réseau routier.

Le dossier de ce projet de révision sur le PLU de Montbazon et du PDA (délimitation d'un périmètre des abords) relatif à 4 monuments historiques a été arrêté par délibération du conseil municipal le 6 février 2025 après approbation du bilan de la concertation.

Ce projet doit être compatible et/ou tenir compte d'un certain nombre de « documents supérieurs », plans ou programmes. Il s'agit en particulier et entre autres du SCoT, Le SDAGE Loire Bretagne, le SRCAE, etc mais également des dispositifs propres à la situation de Montbazon comme le PPRi ...

La procédure d'enquête publique

Le dossier d'enquête

Dans sa composition le dossier est conforme à l'article R.123-8 du Code de l'environnement et à l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme.

Il a été mis à la disposition du commissaire enquêteur dès la mi-avril, abondé au fil de l'eau des avis des personnes publiques associées.

Le délibéré de la MRAe, et le mémoire en réponse de la commune ; les avis des personnes publiques associées et les réponses de la commune figuraient au dossier.

Le rapport de présentation et ses annexes constituaient un dossier très dense, abondamment illustré de cartes, tableaux, photos et schémas permettant d'appréhender plus facilement des sujets parfois complexes.

Le nombre de pages à consulter a souvent rebuté le public du fait de représentations graphiques et de références cadastrales peu lisibles. Une définition des abréviations ou acronymes en début ou fin de dossier aurait été hautement appréciée.

Ceci a singulièrement compliqué la lecture et le repérage des parcelles lors des permanences et nui, pour plusieurs personnes à une bonne compréhension de l'ensemble du dossier.

Conclusion partielle

C'est un dossier bien documenté, clair, concis et abondamment illustré que le service urbanisme de la mairie a présenté de manière très structurée.

Le rapport de présentation et ses annexes, en dépit de représentations graphiques peu lisibles ainsi que de quelques erreurs matérielles ou de plume, exposaient clairement les intentions de l'équipe municipale et les effets de ce projet de révision du PLU sur la population de Montbazon

Organisation, information du public et déroulement de l'enquête

- Décision n° E25000021/45 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif Orléans du 14 février 2025 désignant le commissaire-enquêteur ;
- Arrêté n° 102-2025 pris par Madame le maire de Montbazon du 19 mai 2025 précisant les modalités de l'enquête ;
- L'avis d'enquête a fait l'objet des publications réglementaires dans la presse régionale. Il a été affiché dans les formes réglementaires en mairie, sur son site, et sur divers panneaux d'affichages publics ainsi que sur des panneaux temporaires sur le territoire communal (17) affiches format A2 sur fond jaune, un mois avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
- Dès 2021, la municipalité a informé les habitants sur les principales étapes de la procédure : presse, affichage, site internet, expositions, réunions publiques les 4 octobre et 4 novembre 2024. Un registre pour consigner les observations du public a été déposé en mairie.
- Cette enquête s'est déroulée durant **33 jours** consécutifs, du jeudi 12 juin 2025, à 14h au mardi 15 juillet 2025, à 12h ;
Dans une salle municipale spacieuse, permettant au public de s'exprimer en toute confidentialité lorsque c'était souhaité, le commissaire- enquêteur a assuré trois permanences de chacune trois heures les jeudi 12 juin, samedi 5 et mardi 15 juillet 2025 afin d'informer le public.
- Durant toute la durée de l'enquête un dossier complet ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations ont été mis à la disposition du public en mairie de Montbazon, Service Urbanisme, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

- Le dossier pouvait également être consulté sur un site dédié ouvert à cet effet <https://ville-montbazon.fr>.
- Le public a eu la possibilité pendant toute la durée de l'enquête publique de consigner ses observations sur le registre papier en mairie de Montbazon, par mail à l'adresse suivante : enquetepublique-plu-pda@ville-montbazon.fr, par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Montbazon.
- Au cours de cette enquête unique, 51 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur et 33 observations ont été recueillies.
- Le climat de cette enquête a été serein malgré une forte affluence lors des permanences, ce qui a parfois engendré une longue attente et quelques impatiences !

Conclusion partielle

J'estime que les conditions d'information et d'affichage exigées par la réglementation ont été effectuées dans le respect des règles. Le certificat d'affichage confirme que cet affichage s'est effectué dans les conditions et les délais requis.

La nature et le nombre de publications municipales ont permis à chacun d'être informé de l'existence de l'enquête publique sur la révision du PLU, de déposer ses observations et propositions, de consulter facilement les documents et de s'exprimer sur le projet.

Les permanences ont permis aux quelques personnes en difficulté pour se repérer dans les divers fascicules de trouver des réponses à leurs questions légitimes.

Plusieurs personnes se sont focalisées sur les EBC ; une famille sur la crainte d'être « expropriée ».

Au total, 51 personnes venues me rencontrer ont eu la possibilité d'exposer leurs préoccupations, obtenir des éclaircissements, le cas échéant, déposer leurs observations.

Par ailleurs, j'ai relevé tout au long de cette enquête publique la forte disponibilité de Monsieur le conseiller délégué à l'urbanisme, Madame la directrice générale des services et l'agent territorial chargé de l'urbanisme : toutes les demandes émises ont reçu des réponses précises dans des délais très courts. Leur disponibilité, leurs compétences et leur courtoisie méritent d'être soulignées.

Le projet

- La révision générale du PLU de Montbazon vise à maintenir le dynamisme démographique de la commune en le contenant à 5.000 habitants à l'horizon 2035. En conjuguant divers paramètres, il resterait à produire 95 logements en privilégiant la densification du tissu bâti à proximité des équipements.

- Cinq axes ont été retenus par le PADD : 1. La mobilité durable, clé centrale du développement montbazonnais ; 2. Affirmer, valoriser et protéger le cadre de vie montbazonnais ; 3. Promouvoir un développement équilibré et durable ; 4. Affirmer l'attractivité du « carrefour » montbazonnais ; 5. Objectifs de modération de la consommation d'espace
Les OAP, le règlement écrit et graphique et les différents dispositifs (emplacements réservés, périmètre d'attente, espaces boisés classés) en sont la traduction.
- Dans leur avis favorable respectif les services de l'Etat et les personnes publiques associées ont en majorité salué la qualité de ce projet.
- Néanmoins les réserves, remarques et recommandations n'en sont pas moins nombreuses. Elles concernent notamment des ajustements de zones, des dispositions du règlement écrit ou encore d'erreurs matérielles.
- Plusieurs personnes extérieures se sont focalisées, à juste titre sur les risques naturels mouvements de terrain dus aux cavités souterraines.
- La commune assistée du cabinet AUDDICE a pris la mesure des corrections et des modifications à apporter au projet après l'enquête publique mais avant l'approbation du PLU. Le mémoire en réponse à la DDT produit à l'enquête témoigne de la volonté affichée de l'équipe municipale de faire aboutir le projet.
- Les observations du public se sont portées sur la densification et l'urbanisation dans les OAP.
- Plusieurs contributeurs s'inquiètent de ce qu'ils appellent une atteinte à leur propriété. Certains s'opposent au PAPAG au motif qu'il interfère avec leur projet personnel connu de la collectivité, d'autres, demandent son abandon.

Conclusion du commissaire enquêteur

Après analyse du dossier, du déroulement de l'enquête, de l'examen des avis des PPA, des observations du public et des réponses apportées par la commune, le projet de la révision générale du PLU de Montbazon m'apparaît adapté aux besoins de la commune et devrait lui permettre de guider son action en matière d'urbanisme durant les années à venir.

Il apporte une plus grande sécurité juridique aux décisions prises en termes de demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cette enquête publique unique portant sur les deux procédures PLU et PDA contribue à donner de la cohérence dans la gestion des enjeux patrimoniaux sur le territoire.

Je considère que les remarques et les recommandations des personnes publiques associées que la commune prévoit de mettre en œuvre et reprises dans les deux mémoires en réponses ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de PLU arrêté.

Ces modifications et compléments apportés aux différents documents constitutifs du PLU arrêté sont de nature à faciliter leur compréhension, leur appropriation et leur exploitation lors de l'instruction de demandes d'urbanisme.

En outre, il me semble utile et nécessaire de revenir sur plusieurs thèmes abordés dans cette enquête et ayant fait l'objet d'observations.

Risques naturels mouvements de terrain dus aux cavités souterraines.

L'éperon rocheux au centre-ville est particulièrement fragile. Plusieurs éboulements ont déjà été recensés ayant causé d'importants dommages matériels sur les propriétés situées au pied du coteau.

*La création d'un village médiéval sur ce promontoire et l'aménagement de nouvelles constructions **ne peuvent se concevoir sans qu'une étude générale de la stabilité du coteau n'ait été réalisée, l'étude en cours ne portant que sur le promontoire de la forteresse.***

Assainissement

Pour pallier l'expansion urbanistique de la commune, c'est la CCTVI qui prend les mesures d'assurer les capacités de la station au vu des projets de développement.

La station d'épuration Les Bourroux, qui traite les eaux usées de Veigné et de Montbazon subit l'arrivée d'eaux claires parasites en période hivernale, les volumes reçus dépassent alors les capacités de fonctionnement de la station d'épuration.

*La CCTVI déroule un plan d'actions construit sur plusieurs années pour résoudre ce problème. Des travaux de réhabilitation de réseaux ont été réalisés afin de rétablir les réseaux les plus détériorés. **Tous les ans, un programme de renouvellement des réseaux est mis en œuvre pour améliorer progressivement l'ensemble du réseau de la CCTVI.***

Aménagement urbanisme

Plusieurs propriétaires demandent un détachement d'une partie de leur parcelle à l'origine en NP ou en EBC en UB.

Si une évolution doit intervenir, j'estime qu'il conviendra que la commune soit plus précise dans sa position afin de ne pas créer de distorsion entre les demandeurs.

Par ailleurs elle devra s'assurer de la parfaite compatibilité avec le PADD et le code de l'urbanisme.

Les PAPAG (deux observations déposées dont l'une par ministère d'avocat.)

J'estime que la commune, avant d'arrêter son PLU, devra s'assurer, au regard des décisions, de la parfaite compatibilité avec le droit de l'urbanisme. De plus, la commune s'exposerait financièrement à acquérir un terrain du périmètre à

tout moment, dès lors que le propriétaire du terrain déciderait d'utiliser son droit de délaissement.

Par ailleurs, la réalisation d'un projet d'aménagement sur le périmètre défini du PAPAG n'emporte pas la suppression automatique de cette servitude d'inconstructibilité temporaire. Sa suppression nécessitera une évolution du PLU de la commune. Si le projet est finalisé avant la fin de l'effectivité de la servitude, le PLU devra faire l'objet d'une modification pour supprimer le PAPAG.

Le Syndicat d'aménagement de la Vallée de l'Indre doit entreprendre des travaux de restauration du lit d'un cours d'eau.

Afin de ne pas entraver la procédure administrative, une partie de la parcelle B552, un boisement préservé au titre de l'art. L.151-23 devrait être déclassée.

Au cours de mes déplacements dans la commune au titre de cette enquête, notamment en ce qui concerne les demandes visant à détacher des parties de parcelles en EBC ou Np en UB, j'ai identifié la présence de plusieurs arbres majestueux dans divers secteurs.

Au Domaine d'Artigny, s'appuyant sur une étude paysagère historique, les contours de l'ancien jardin d'agrément mettent en évidence un jardin à l'anglaise appartenant à l'ancien château, aujourd'hui partiellement abandonné et « grignoté » par les bois environnants. L'étude a répertorié des arbres historiques remarquables vieux de 150 ans. Tous ces éléments témoignent d'un site exceptionnel jusqu'alors peu visible.

Ces « découvertes » témoignent d'une grande richesse patrimoniale sur la commune de Montbazou qu'il conviendrait sans doute de sauvegarder.

Avis du commissaire enquêteur

De ce fait, mon analyse, appuyée sur l'étude du dossier présenté à l'enquête publique, les visites en divers lieux, les informations que j'ai pu recueillir avant et pendant l'enquête, les réponses apportées par la mairie de Montbazon, ainsi que sur mes propres analyses et mes connaissances me conduit à émettre un

Avis favorable

au projet de révision générale du PLU de Montbazon

assorti de la réserve suivante :

Je demande qu'une étude générale de la stabilité du coteau soit entreprise avant d'envisager la création d'un village médiéval sur ce promontoire et l'aménagement de nouvelles constructions.

et de la recommandation suivante:

Le déclassement d'une partie de la parcelle B552 sur un boisement préservé au titre de l'art. L.151-23 afin de faciliter la procédure administrative de la réalisation des travaux pour restaurer le lit d'un cours d'eau que doit entreprendre le SAVI

Le 14 août 2025

Nicole Tavares

Commissaire enquêteur