

Département : Indre-et-Loire

Commune de MONTBAZON

Remis en mairie de Montbazon le 14 août 2025



Crédit photo : Mairie de Montbazon

ENQUETE PUBLIQUE

Projet de

**REVISION du PLAN LOCAL d'URBANISME et du PERIMETRE DELIMITE
des ABORDS de quatre MONUMENTS HISTORIQUES de la COMMUNE**

Présentée par la Commune de MONTBAZON (37)

Le présent rapport d'enquête publique comprend 3 parties présentées séparément les unes des autres.

La partie 1 - Rapport d'enquête

La partie 2 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU

La partie 3 – Conclusions et avis du commissaire enquêteur sur le projet de PDA

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.

SOMMAIRE

Abréviations et acronymes	P5
Préambule	P7
I- Objet de l'enquête	P7
1.1- Le projet de la révision générale du PLU	P8
1.1.1- Le cadre juridique	
1.1.2- Nature et caractéristiques du projet du PLU	
1.1.3- L'évaluation environnementale	
1.2- Le projet d'un périmètre délimité des abords (PDA)	P20
1.2.1- Le cadre juridique	
1.2.2- Les enjeux du PDA	
1.3- La composition du dossier soumis à l'enquête publique	P24
1.3.1- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)	
1.3.2- Périmètre délimité des abords (PDA)	
1.3.3- Les pièces suivantes étaient mises à la disposition du public	
1.4- Synthèse des avis des services et des PPA	P27
1.4.1- Le délibéré de l'Autorité Environnementale (MRAe) et réponse de la commune	
1.4.2- Préfecture 37- Direction départementale des territoires (DDT)	
1.4.3- Le Conseil départemental	
1.4.4- Le syndicat mixte de l'agglomération tourangelle	
1.4.5- La communauté de commune Touraine Vallée de l'Indre	
1.4.6- La Chambre d'Agriculture	
1.4.7- La CDPENAF	
1.4.8- Le syndicat d'aménagement de la vallée de l'Indre (SAVI)	
1.4.9- Le syndicat des mobilités de Touraine (SMT)	
1.4.10- Mairie de Veigné et Sorigny	
1.4.11- La SNCF	
1.4.12- Architecte des bâtiments de France (ABF)	
1.5- Réponse de la commune aux avis des PPA	P34

2- Organisation et déroulement de l'enquête	P35
2.1- Désignation du commissaire enquêteur.....	P35
2.2- Arrêté municipal de mise à l'enquête.....	P35
2.3- Durée de l'enquête.....	P35
2.4- Les permanences.....	P36
2.5- Préparation de l'enquête.	P36
2.6 -Déroulement de l'enquête.....	P38
2.6.1- Réception du public	
2.6.2- En dehors des permanences	
2.6.3- Climat de l'enquête	
2.6.4- Clôture de l'enquête	
2.6.5- Certificat d'affichage	
2.7- PV de synthèse des observations et mémoire en réponse.....	P40
2.7.1- Relation comptable des observations	
2.7.2- Relation thématique des observations	
2.7.3- Le PV de synthèse	
2.7.4- Le mémoire en réponse à la synthèse	
2.7.5- Modalité du transfert du dossier et du registre en mairie de Montbazon	
3- Analyse des observations du public.....	P44
Les annexes.....	P57
Les pièces jointes.....	P57

Abréviations et acronymes

ABF : Architecte des bâtiments de France ;

AE : Autorité environnementale ;

AOE : Autorité organisatrice de l'enquête ;

ALUR : Accès au logement et un urbanisme rénové ;

ANC : Assainissement non collectif ;

DDT : Direction départementale des territoires ;

DOO : Document d'orientation et d'objectifs ;

DRAC : Direction régionale des affaires culturelles ;

DUP : Déclaration d'utilité publique ;

ELAN : Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

EBS : Espaces boisés classés ;

EIE : Étude d'impact sur l'environnement ;

ENAF : Espace naturel, agricole ou forestier ;

EnR : Énergies renouvelables ;

ENS : Espaces naturels sensibles ;

EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale ;

ERC : Eviter, Réduire, Compenser ;

ERP : Etablissement recevant du public ;

GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations ;

GES : Gaz à effet de serre ;

GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations ;

ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;

LCAP : Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine ;

MOA : Maître d'ouvrage ;

MRAe : Mission Régionale de l'Autorité environnementale ;

NP : Naturelle protégée ;

OAP : Orientation d'aménagement et de programmation ;

PADD : Projet d'aménagement et de développement durables ;

PAPAG : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global ;

PCAET : Plan Climat-Air-Energie Territorial ;

P.D.A : Plan délimité des abords ;

PGRI : Plan de Gestion du Risque d’Inondation ;

PLH : Programme local de l’habitat ;

PLU : Plan Local d’Urbanisme ;

PPR : Plan de prévention des risques ;

PPRi : Plan prévention risques d’inondation ;

SAGE : Schéma d’aménagement et de gestion des eaux ;

SAU : Surface agricole utilisée ;

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale ;

SDAGE : Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux ;

SDC : Schéma départemental des carrières ;

SDIS : Service départemental d’incendie et de secours ;

SRC : Schéma régional des carrières ;

SRCAE : Schéma régional Climat, air, énergie ;

SRCE : Schéma régional de cohérence écologique ;

SRADDET : Schéma régional d’aménagement, de développement durable et de l’égalité des territoires ;

SRU : Solidarité et au renouvellement urbain ;

STA : Service territorial d’aménagement ;

SUP : servitude d’utilité publique ;

STECAL : Secteur de taille et de capacité d’accueil limités ;

TRI : Territoire à risque d’inondation important ;

TVB : Trame verte et bleue ;

UH : Urbanisme et habitat ;

ZAN : Zéro artificialisation nette ;

ZNIEFF : Zone naturelle d’intérêt écologique faunistique et floristique ;

ZNIR : Zone naturelle d’intérêt reconnu ;

ZRE : zone de répartition des eaux ;

1^{ère} partie

GENERALITES

Préambule

Montbazon, commune d'Indre-et-Loire, est située à une quinzaine de kilomètres au sud du centre de Tours. Elle 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 (source Insee). Celle-ci exerce 14 compétences dont l'eau et l'assainissement, la gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations (GEMAPI).

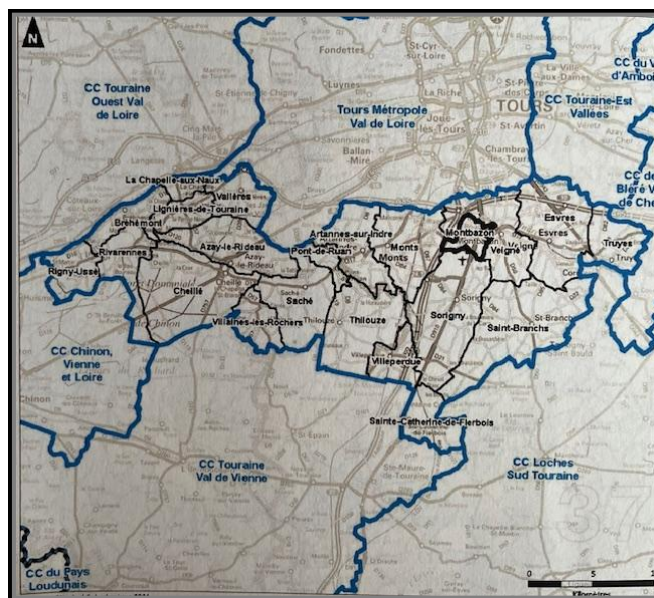
Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territorial (SCoT) de l'agglomération tourangelles approuvé le 27 septembre 2013, aujourd'hui, en cours de révision. La commune est traversée d'est en ouest par l'Indre (6,038 km). Le réseau hydrographique communal, d'une longueur totale de 14,28 km, comprend un autre cours d'eau notable, le Bourdin et quelques petits cours d'eau pour certains temporaires.

Le territoire de Montbazon est composé d'espaces urbanisés, de boisements sur les rives de l'Indre et le long des limites communales. Les parcelles agricoles sont peu nombreuses, souvent enclavées et sujettes à la pression urbaine.

La commune est exposée aux risques d'inondation, le risque retrait-gonflement des argiles et de mouvements de terrain liés à la présence de cavités souterraines.

Le promontoire rocheux du coteau de Montbazon recèle de nombreuses cavités particulièrement menacées par le risque de mouvement de terrain. Le nord du territoire communal est couvert par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) du val de l'Indre.

La commune est concernée par l'enjeu de maîtrise des prélèvements d'eau car située en zone de répartition des eaux (ZRE) pour la nappe des sables du Cénomaniens.



Source : IGN- Audicé Urbanisme- 2021

- Un peu d'histoire

Le premier événement majeur dans l'histoire de Montbazon est la construction, à l'initiative de Foulques Nerra, d'un site castral sur un éperon à la fin du X^e ou au début du XI^e siècle. Il domine la vallée de l'Indre d'une trentaine de mètres.

On compte sur le territoire communal plusieurs châteaux et manoirs comme le château d'Artigny, reconstruit par son propriétaire, le parfumeur François Coty dans les années 1930.

La route royale d'Espagne de Paris aux Pyrénées traverse la ville dès le milieu du XVIII^e siècle et la présence de cet axe de communication, devenu bien plus tard la N10 est connue entre 1959 et 1970 pour ses embouteillages et ses bouchons interminables.

1- OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique conjointe porte d'une part, sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montbazon et d'autre part sur le Périmètre Délimité des Abords (PDA) de 4 monuments historiques.

Madame Sylvie Giner, maire de Montbazon, est à la fois l'autorité organisatrice (AOE) de l'enquête publique et maître d'ouvrage (MOA). Elle est assistée pour la conduite de ce projet de Monsieur Martin Guimard, conseiller, délégué à l'urbanisme, de Madame Christine Valentin, directrice générale des services et de Madame Nadine Brion, agent territorial en charge de l'urbanisme.

Le but de cette enquête publique est de porter le projet à la connaissance du public et de recueillir ses observations et ses propositions qui pourront être prises en compte par l'autorité décisionnaire.

1.1- LE PROJET DE LA REVISION GENERALE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document réglementaire et de planification qui d'une part, définit le projet d'avenir de la commune sur l'ensemble de son territoire et d'autre part, fixe la règle d'urbanisme en fonction de laquelle les demandes d'occuper et d'utiliser le sol, telles que les déclarations préalables, les permis de construire, sont instruits.

1.1.1- Le cadre juridique

Depuis 2000, les différentes lois « SRU », « UH », « Les lois Grenelle », « ALUR », « LCAP », « ELAN », « Résilience » ont défini et instauré de nouveaux outils afin d'appréhender les enjeux de l'extension et du renouvellement urbain, d'avoir une meilleure maîtrise de la consommation des espaces, de mieux prendre en compte les thématiques environnementales et enfin de veiller à la conservation et à la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Cette enquête conjointe s'inscrit en application :

- Du Code de l'Urbanisme notamment les articles L.103-6, L. 151-2, L. 153-14 et suivants, R.153-3 et suivants et L 153-19 et R 153-8.
- Du Code du Patrimoine, notamment les articles 621-30 et suivants et R.621-92 et suivants.

Son organisation repose sur les dispositions :

- Du code de l'environnement notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27.

Les évolutions successives du PLU :

- La commune de Montbazon s'est **dotée d'un PLU** en avril 2002.
- Depuis cette date, il a été **modifié, révisé** à plusieurs reprises. La dernière le 24 octobre 2016.
- Le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité par suite d'une **Déclaration d'Utilité Publique** le 10 juin 2009 liée au projet de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA).
- **La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Montbazon a été prescrite par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2020.
- **Les orientations générales** du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues en conseil municipal le 5 juin 2024.
- **Une phase de concertation** avec la population a été organisée, conformément au cadre réglementaire.

La concertation préalable

Ses modalités ont été définies dans la délibération du 10 décembre 2020. L'annonce de la concertation a été faite par courriel en mai 2021. Il était proposé un lien sur le site de la commune pour découvrir le projet et déposer ses observations.

A travers la mise en place d'une campagne par voie de presse, affichage, site internet, expositions, la population a été informée sur les principales étapes de la procédure.

Un registre pour consigner les observations a été mis à la disposition du public en mairie. 39 observations ont été déposées.

Deux réunions publiques ont eu lieu les 3 octobre et 4 novembre 2024 et se sont tenues à l'Espace Jean Guéraud. Elles ont réuni chacune, une cinquantaine de personnes.

Le bilan de cette concertation, a été présenté et adopté par le conseil municipal le 6 février 2025.

La délibération stipule : « *Les remarques formulées lors de la concertation ont bien été intégrées dans la réflexion et dans la construction du projet de PLU.* »

Une réponse a été apportée à chaque demande avec photo de la parcelle à l'appui. Elles figurent dans le livret « Bilan de la concertation » du dossier soumis à l'enquête publique.

- **Le projet de révision** a été arrêté par délibération du conseil municipal du 6 février 2025 après approbation du bilan de la concertation.
- **Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA)** des monuments historiques de Montbazon a été prescrit par délibération du conseil municipal le 17 mars 2025.
- **Le projet d'enquête conjointe** a été soumis pour avis aux personnes publiques associées (PPA).
- **Les avis formulés par les PPA** ont été produits dans le dossier d'enquête publique et sont synthétisés infra : 1.4.2 et suivants ;
- **La présente enquête publique conjointe** a été ordonnée par l'arrêté n° 102-2025 du 19 mai 2025 pris par Madame le maire pour la révision du PLU et le PDA des Monuments historiques de la commune.

1.1.2-Nature et caractéristiques du projet du PLU

1.1.2.1- Les enjeux du PLU

Montbazon est une commune attractive dont la population a plus que doublé depuis 1968 ; 35% de la population est relativement jeune ; les seniors représentent 24% de la population et les adultes entre 30 et 59 ans, 41%. La taille moyenne des ménages a diminué, passant de 2,51 personnes par ménage en 2010 à 2,35 en 2021.

La commune a connu un rythme de construction important depuis 1991, avec 37% de logements construits depuis cette date. La majorité des résidences principales sont de grands logements, et une diversification de l'offre de logements pourrait être nécessaire à moyen et long terme.

Montbazon apparaît comme une commune résidentielle. Elle compte une zone d'activités « La Grange Barbier » créée en 1975 qui accueille 54 entreprises représentant environ 1 000 emplois. Cette zone est gérée par la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre (CCTVI).

Montbazon est bien doté en équipements publics, commerces et services, y compris des écoles, des collèges, des équipements sportifs et des professionnels de santé.

L'activité agricole est en déclin. Malgré son peu de poids dans l'économie communale elle participe à l'animation des espaces, à la gestion des paysages et constitue une composante identitaire du territoire.

Le tourisme est fortement développé sur la commune, avec la présence de la vallée de l'Indre s'accompagnant de son patrimoine naturel et bâti.

En termes de **mobilité**, Montbazon est traversée par deux voies principales et bénéficie d'un accès rapide à l'autoroute A10. Elle dispose de lignes de bus et d'une gare ferroviaire.

Montbazon est concernée en tant que commune appartenant à la Communauté de communes de la Vallée de l'Indre par le projet du Service Express Régional Métropolitain (SERM) dont une déclaration d'intention a été signée le 27 janvier 2023 par la Région Centre-Val de Loire, Tours Métropole Val -de Loire, la ville de Tours, le SMT et les 10 EPCI du département de l'Indre-et-Loire.

Le SERM de Touraine s'inscrit dans une démarche de transformation des mobilités autour de Tours Métropole Val de Loire.

Ses objectifs : repenser et désenclaver les différentes composantes du territoire, faciliter les déplacements et décarboner les mobilités. Montbazon a été retenue comme ville au centre d'une convergence de réseaux.



Source : site internet SERM

1.1.2.2- Le projet d'urbanisme de la commune

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montbazon a été prescrite par délibération du conseil municipal le 10 décembre 2020. Ce document d'urbanisme permet à l'équipe municipale d'élaborer son projet d'aménagement et le développement du territoire communal à l'horizon 2035 soit l'accueil de **217 habitants supplémentaires**, portant la population à environ 5000 habitants. Pour répondre à cet objectif, le projet prévoit la création de **95 logements** au sein du tissu urbain actuel. Clé de voute du PLU, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) exprime le projet politique de la Municipalité qui s'organise autour de 5 grands axes stratégiques :

- Axe 1 – La mobilité durable, clé centrale du développement montbazonnais
- Axe 2 – Affirmer, valoriser et protéger le cadre de vie montbazonnais
- Axe 3 – Promouvoir un développement équilibré et durable
- Axe 4 – Affirmer l'attractivité du « carrefour » montbazonnais
- Axe 5 – Objectifs de modération de la consommation d'espace

Ces 5 axes sont déclinés dans 14 orientations répertoriant des objectifs.

L'ensemble forme le Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD) qui a été débattu en conseil municipal le 5 juin 2024.

Axe 1 : La mobilité durable, clé centrale du développement montbazonnais

Orientation 1- Favoriser les alternatives aux mobilités dans l'agglomération.

- Soutenir le développement des mobilités douces, améliorer l'offre de transport en commun, permettre d'une part de densifier des secteurs proches de la gare ferroviaire, d'autre part désengorger le centre-ville en réorganisant la desserte scolaire.
- Anticiper les mobilités dans le développement communal : contournement du centre-ville, valoriser et accompagner les espaces de stationnement par des aménagements paysagers, sécuriser les voies piétonnes et cyclables, anticiper la création d'accès aux énergies renouvelables (EnR) ...

Axe 2 : Affirmer, valoriser et protéger le cadre de vie montbazonnais

Orientation 2- Affirmer le paysage, clé d'entrée au cadre de vie communale.

- Protéger les espaces boisés épars, préserver les coteaux et les vallons adjacents à l'Indre, **développer les espaces boisés dans le tissu urbain...**
- Qualifier le centre, ses entrées et la traversée d'agglomération : cônes de vue des paysages identitaires, définir des règles au développement raisonné du bourg...

Orientation 3- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et bâti.

- Prendre en compte la trame verte et bleue dans l'aménagement communal (**corridors écologiques**, protéger la ressource en eau et les cours d'eau),
- Protéger les espaces naturels sensibles en mettant en valeur les boisements, lutter contre les ilots de chaleur,
- Protéger le patrimoine reconnu, vernaculaire et de Pays.
- Valoriser les milieux humides tout en prenant en compte leurs fragilités ;

Orientation 4- Renforcer la dynamique centrale du centre-ville.

Orientation 5- Autoriser l'implantation et le développement des énergies renouvelables respectueuses de l'environnement.

Axe 3- Promouvoir un développement équilibré et durable

Orientation 6- Penser l'aménagement en fonction des risques et des nuisances présents.

- Prendre en compte les risques naturels et technologiques pour les biens et les personnes.
 - **Mouvements de terrain liés aux sols mais aussi liés au coteau, cavités souterraines ;**
 - Risque de feu de forêt ;
 - **Plan de prévention des risques inondation (PPRI)** ou liés à l'homme,
 - Sites potentiellement pollués
 - Les axes les plus bruyants.
 - Sur les zones sensibles, projeter des aménagements durables en mettant en place des mesures d'accompagnement paysager pour les espaces tampons entre différents usages du sol, limiter l'imperméabilisation des sols.

Orientation 7- Encadrer une densification raisonnée et adaptée à chaque quartier communal

- Développer une offre en logements répondant au parcours résidentiel de la population : typologie adaptée aux jeunes ménages et aux **séniors, logements sociaux**, permettre la mixité sociale,
- **Densifier le tissu bâti à proximité des équipements et du quartier de la gare,**
- Adapter la densification à chaque quartier en encourageant la réhabilitation des logements mais aussi les futures opérations en soutenant la filière de l'écoconstruction et les bâtiments à énergies positives.

Orientation 8- Permettre d'habiter en milieu rural.

Orientation 9. Limiter l'urbanisation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Programmer de nouveaux logements pour atteindre 5000 habitants d'ici 2035 sans générer d'extension urbaine.

Orientation 10. Maîtriser l'urbanisation en mettant l'accent sur une amélioration qualitative plus que quantitative des capacités d'accueil foncières.

- Viser une consommation foncière en extension nulle d'ici 2036 et **15 logements par hectare en tissu urbain.**

Axe 4 : Affirmer l'attractivité du « carrefour » Montbazonnais

Orientation 11. Affirmer le potentiel culturel et touristique montbazonnais.

- Permettre le développement d'activités existantes ou de nouvelles en lien avec le paysage et le patrimoine, notamment les hébergements, le stationnement...
- Affirmer le potentiel du pôle d'hébergement et de loisirs de la Grange Rouge en soutenant les activités comme le camping **sous réserve de la prise en compte du risque inondation.**
- Permettre le développement du tourisme vert : cheminements piétons et vélo, pérenniser les qualités des sites reconnus.

Orientation 12. Maintenir et développer le maillage artisanal et économique local.

- Soutenir le développement de la zone de la Grange Barbier en pérennisant les activités existantes, permettre sa densification sans l'étendre.
- Soutenir les activités commerciales et artisanales, les pérenniser et anticiper la reprise des friches.

- Accompagner le déploiement du réseau numérique sur toute la commune et faciliter le télétravail dans le secteur le plus diffus.

Orientation 13. Pérenniser l'activité agricole et sylvicole

- Préserver le foncier agricole et sylvicole.
- Permettre le maintien et le développement des activités.
- Prendre en compte les mobilités dans le développement urbain en assurant les périmètres de réciprocité pour réduire les nuisances d'une urbanisation pour les sites d'exploitation.

Axe 5 : Objectifs de modération de la consommation d'espace

Orientation 14. Définir ce qu'est la consommation d'espace du PLU de Montbazon

Orientation 15. Plafonner la consommation d'espace à 15 ha à l'horizon 2031

Orientation 16. Tendre vers le 0 artificialisation nette.

1.1.2.3- La traduction du projet en pièces réglementaires

L'étude de densification aboutit au sein du tissu urbain actuel, à une densité de **15 logements par ha.**

Dans le cadre de la révision du PLU, la création de **70 logements est déjà programmée au sein de 6 secteurs de densification couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** correspondant à celles fixées par le SCoT.

Elles ont vocation à encadrer le développement urbain, à veiller à assurer la qualité et l'application de notion de densité urbaine et à intégrer des logements sociaux.

1.1.2.3.1- Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) :

1 thématique : « Trame verte et bleue/ mise en valeur des continuités écologiques ».

6 sectorielles :

- **Lacs d'Amour** : site de 1,5 ha dans la partie sud du centre bourg, présentant une suspicion de pollution des sols ;
- **La Pommeraie** : site de 0,6 ha ;
- **Le Champ des Vaches** : site de 1,6 ha en centre-ville ;
- **Hespéride** : site de 0,3 ha composé de jardins en cœur d'îlot, à proximité de la gare ;
- **Le Lièvre d'Or** : site de 0,4 ha divisé en 3 terrains privés (fonds de jardin d'habitations existantes) en bordure de voirie, à proximité de la gare ;
- **Beauregard** : site de 1,3 ha au nord-est du territoire communal, composé d'une parcelle agricole au sein d'un boisement, à proximité de la gare ;

1.1.2.3.2- Le Règlement (zonage et graphique)

Par traduction du PADD

Le règlement délimite des zones divisées en 3 groupes :

- La zone urbaine, U, qui correspond au tissu urbain du centre-bourg ;
- La zone agricole A, qui correspond aux affectations et usages du sol à vocation agricole. Cette dernière se compose notamment de STECAL (Secteurs de taille et de capacité limitées) permettant si besoin le renforcement des activités touristiques et de loisirs ;
- La zone naturelle N, qui correspond à tous les secteurs à enjeux naturels comme la Vallée de l'Indre

et aux espaces boisés du territoire. La zone N se compose également de STECAL qui permettent le développement des activités à vocation de tourisme et /ou de loisirs mais aussi des équipements.

Le règlement graphique identifie les trames suivantes et répond aux objectifs suivants :

- Préservation du patrimoine bâti, paysager et environnemental ;
- Préservation des éléments écologiques et notamment ceux constituant les continuités écologiques ;
- Prévention contre les risques et nuisances ;
- Création de voiries, voies douces, équipements publics ;

Les espaces particuliers

- **Orientation d'aménagement et de programmation** (OAP), au titre de l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme :
 - 6 OAP sectorielles ;
- **Emplacement réservé**, au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme :
 - Une voie nouvelle reliant la RD 910 à la RD 250 pour faciliter des services de secours ;
- **Périmètre d'attente de projet d'aménagement global** (PAPAG), au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme. Cette servitude a pour effet « *d'interdire pour une durée au plus de 5 ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.* »
- **Espace public**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - Un espace public vert à protéger en prévision d'une liaison douce ;
 - Un parc urbain à créer dans le secteur situé entre la Butte Rabault, Les Varennes de la Bréande et le Clos de l'Image ;
 - Boisements à préserver sur l'ensemble du territoire communal (au moins 5 ares plantés d'essences spécifiques soit 20% du territoire) ;
- **Espaces boisés classés** (EBC), au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme :
 - Dans ce PLU, environ 32 ha de boisements sont classés EBC et représentent 5% du territoire ;
- **Trame linéaire verte**, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - Liaisons écologiques, haies, alignements d'arbres...

1.1.2.4- Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur :

Le PLU doit être compatible avec

Le SCoT de l'agglomération tourangelle :

Il a été approuvé le 27 septembre 2013, il est en cours de révision (approbation prévue en 2026). Le Document d'objectif et d'orientation (DOO) du SCoT de l'agglomération tourangelle actuellement en vigueur s'organise autour des 5 grands axes exprimés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- La nature une valeur capitale ;

- Faire la ville autrement ;
 - Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire ;
 - Changer les pratiques de mobilité ;
 - Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses.
- Il définit de nombreuses prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

Il n'est plus couvert sur la commune. La compétence pour mettre en place et suivre cette procédure étant dévolue à la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre ;

Le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 :

Approuvé le 18 mars 2022. Ce document fixe les objectifs mais aussi les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de cette ressource ;

Le PPRi : Cette urbanisation renforcée reste toutefois soumise aux conditions édictées par le PPRi (document en cours de révision), et de manière plus globale, en respect de l'environnement des sites (trame verte et bleue et secteurs agricoles à enjeux) ;

Le PGRI :

Il a été adopté le 15 mars 2022, c'est un document de planification dans le domaine des risques d'inondation dans l'aménagement de son territoire structuré selon 6 objectifs déclinés en 48 dispositions applicables aux 22 territoires à risque s'inondation important TRI (Montbazon n'est pas concerné). L'objectif est de ne plus subir mais anticiper le risque.
Celui-ci est représenté par une *Servitude d'Utilité Publique* (SUP) liée au *Plan de Prévention du Risque inondation* (PPRi) du Val de l'Indre en cours de révision ;

Le SRADDET Centre Val de Loire :

Il a été adopté le 19 décembre 2019, il se structure autour de 4 orientations déclinées en 20 objectifs avec lesquels le PLU doit être compatible, notamment :

- Diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2025 et recycler au maximum le potentiel des friches et logements vacants ;
- Réduire la consommation énergétique finale de 43% entre 2014 et 2050 ;
- Développer la production d'énergies renouvelables
- Garantir le maintien et l'amélioration des liaisons ferroviaires, voyageurs et fret ;

Le PLU doit prendre en compte

Les objectifs du SRCAE :

Ils ont été déclinés par une approche territorialisée au sein du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre, approuvé le 8 juillet 2021. Le projet du PLU doit être compatible avec celui-ci.

Le PCAET intercommunal :

Il vise à répondre aux grands enjeux écologiques nationaux, notamment réduire les émissions de (GES) de l'intercommunalité à 40% en 2030 par rapport à 1990, réduire la consommation énergétique de 50% à l'horizon 2050 par rapport à 2012 ;

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC) de l'Indre-et-Loire :

Il a été approuvé le 28 avril 2002. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département et veille à une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières dans le respect de l'environnement et de contraintes techniques.

La procédure de révision du PLU de Montbazon relève de l'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme.

Elle est soumise à évaluation environnementale

1.1.3- L'Evaluation environnementale

1.1.3.1- Les incidences du projet sur l'environnement.

Sur le territoire de Montbazon, le zonage du PPRi Vallée de l'Indre a été déterminant sur le choix du site d'urbanisation.

Les principales incidences du PLU résident dans la réalisation de nouvelles constructions sur les secteurs de densification de la collectivité retenus par les élus afin de répondre aux besoins à l'horizon 2035.

Ces opérations entraînent une consommation foncière, modifient le paysage et peuvent porter atteinte aux habitats naturels et à la biodiversité, engendrer des déplacements automobiles supplémentaires, augmenter les risques ou l'exposition des biens et personnes aux risques...

L'impact potentiel du projet a été évalué selon les thématiques reprises dans le tableau de synthèse ci-dessous :

Echelle : secteurs ou communale	Biodiversité et continuité écologiques	Mobilité	Paysage et patrimoine	Réseaux et équipements	Risques naturels et technologiques	Activité agricole	Consommation foncière
Beauregard							
Lièvre d'Or							
Hespéride							
Pommerai							
Champs des Vaches							
Lacs d'Amour							
Commune							

Grille de lecture :

Incidence nulle
Incidence faible
Incidence modérée
Incidence forte

Source dossier EP- Audicé-urbanisme

L'analyse des secteurs retenus et étudiés a permis à la commune de prendre les mesures nécessaires pour rendre le projet le plus neutre possible vis-à-vis de l'environnement selon **le principe ERC - Eviter, Réduire, Compenser.**

EVITER

- Consommation foncière : pas d'extension urbaine, ce qui contribue à réduire la consommation d'espace.
- Activité agricole : intégration de la préservation des espaces agricoles. Les critères de définition des bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination en zones A et N précisent que les bâtiments doivent se situer à plus de 100 m des exploitations agricoles et ne pas porter atteinte à l'activité agricole.
- Biodiversité et continuités écologiques : protéger et renforcer les secteurs participant aux continuités écologiques. Les prospections ont été menées le 17 avril 2023. Entre cette date et celle d'arrêt du PLU, le projet a continué d'évoluer et **certains sites n'ont pas été prospectés ou inaccessibles ou en l'absence des propriétaires.** (Les Hespérides, Le Lièvre d'Or et la Pommeraie.)
- Patrimoine et Paysages : dispositions prévues au règlement graphique et écrit afin de préserver certains éléments ponctuels : haies, arbres, boisements, création de STECAL à destination touristique : le château d'Artigny, la Forteresse et le camping.
Aucune extension urbaine (du bourg, des hameaux) n'est autorisée dans le PLU. Il s'attache à préserver dans son règlement les principaux éléments patrimoniaux de la commune. Les OAP proposent des mesures d'intégration paysagères et architecturales.
- Réseaux : les incidences sont variables selon les types de réseaux.
 - L'eau potable : le réseau a la capacité de desservir les nouveaux logements ;
 - L'assainissement collectif : le projet de développement représente une population de 142 habitants et la station d'épuration pourrait rencontrer des difficultés à absorber cette charge supplémentaire.
 - Réseau électrique : tous les secteurs de projets de densification sont desservis par le réseau électrique.
 - Réseau routier : l'incidence sera forte car les flux des nouveaux véhicules vont largement impacter la circulation.
 - La mise en œuvre d'une défense incendie est un préalable à tout projet.
- Mobilité : Les secteurs de projets ont intégré des principes de mobilité douce. La situation géographique des secteurs sélectionnés présente un avantage de proximité avec le centre-bourg, aux commerces, aux services et aux équipements et à la gare. En même temps à l'échelle communale, le projet de développement prévoit l'accueil d'une nouvelle population qui s'accompagnera de nouveaux véhicules qui viendront augmenter la saturation de certains axes de la commune. et la configuration du territoire communal ne permet aucune échappatoire.

REDUIRE

- Consommation foncière : aucune mesure de réduction n'est nécessaire
- Activité agricole : sur cette thématique, les mesures sont suffisantes.
- Paysages : les mesures d'intégration paysagère proposées dans les OAP sectorielles permettent de proposer des projets de développement de qualité.
- Risques naturels : aucune mesure de réduction n'est nécessaire.
- Risques technologiques et les nuisances : aucune mesure de réduction n'est nécessaire.
- Réseaux : aucune mesure de réduction n'est nécessaire.
- Mobilité : aucune mesure de réduction n'est nécessaire.
- Biodiversité et continuités écologiques : les études écologiques prévoient deux mesures de réduction
 - Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales ;
 - Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces locales et une gestion extensive.

Ces deux mesures sont traduites dans les OAP sectorielles avec la mise en place d'une OAP thématique : trame verte et bleue, mise en valeur des continuités écologiques.

COMPENSATION

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

3 mesures d'accompagnement ont été proposées pour l'ensemble des OAP sectorielles.

- Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement ;
- Promouvoir la sensibilisation à l'écologie ;
- Adapter l'éclairage public aux chiroptères et aux insectes ;

1.2- LE PROJET D'UN PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS (PDA)

La présente enquête publique s'inscrit dans une démarche d'élaboration d'un PDA concomitamment à la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montbazon.

Il vise à protéger et valoriser le patrimoine reconnu vernaculaire et identitaire et concerne 4 Monuments Historiques. La protection au titre des abords confèrera à ces monuments un caractère de servitude d'utilité publique.

1.2.1- Le Cadre juridique

Les Périètres Délimités des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 : « *les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords* » (art. L621-30 du Code du patrimoine).

- Soit par un Périètre Délimité des Abords (PDA) qui s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti) situé dans ce périmètre ;
- Soit être un périmètre de 500m de rayon. Dans ce cas, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble (bâti ou non bâti, comme une cour, un jardin...) situé dans le champ de visibilité d'un monument historique dans le rayon de 500m de celui-ci.

Dès 2021, Montbazon a consulté l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) pour procéder à la réalisation d'un PDA.

En 2023, les études ont été engagées. Le PDA portait sur 4 monuments historiques :

- **Le site castral.**

Inscription le 25 mai 2012, parcelle B402 et classement le 15 mai 2024 du site castral en totalité (éléments bâtis et non bâtis) le tout étant situé sur la parcelle 895 section B et sur les parcelles 438, 440, 442 à 446 et 979 à 984 de la section C du cadastre.



Source : Auddicé urbanisme -Dossier présentation

- **La maison médiévale de la rue Putsinus,**
Inscription le 17 août 1995 (maison en totalité)



Source : Auddicé urbanisme -Dossier présentation

- **L'église paroissiale Notre-Dame de Bonne Aide.**
Inscription le 18 avril 2003 (église en totalité) ;



Source : Auddicé urbanisme -Dossier présentation

- **L'ancien Hôtel-Dieu.**

Inscription le 22 décembre 1981, façade et toiture, intérieur de la Chapelle.



Source : Auddicé urbanisme -Dossier présentation

Le dossier de présentation et une proposition d'un PDA commun aux 4 monuments ont été soumis à l'ABF le 13 février 2025. Celui-ci a donné un avis favorable.

1.2.2- Les enjeux du projet du PDA

Le rôle du PDA est de protéger ou de renforcer la cohérence d'ensemble du paysage et de l'architecture de ces quatre monuments.

Il joue un rôle essentiel dans la volonté de la municipalité de l'intégrer dans le développement urbain de Montbazon.

Le périmètre proposé résulte d'une analyse fine des enjeux paysagers et patrimoniaux qui a mis en évidence la grande richesse patrimoniale du territoire.

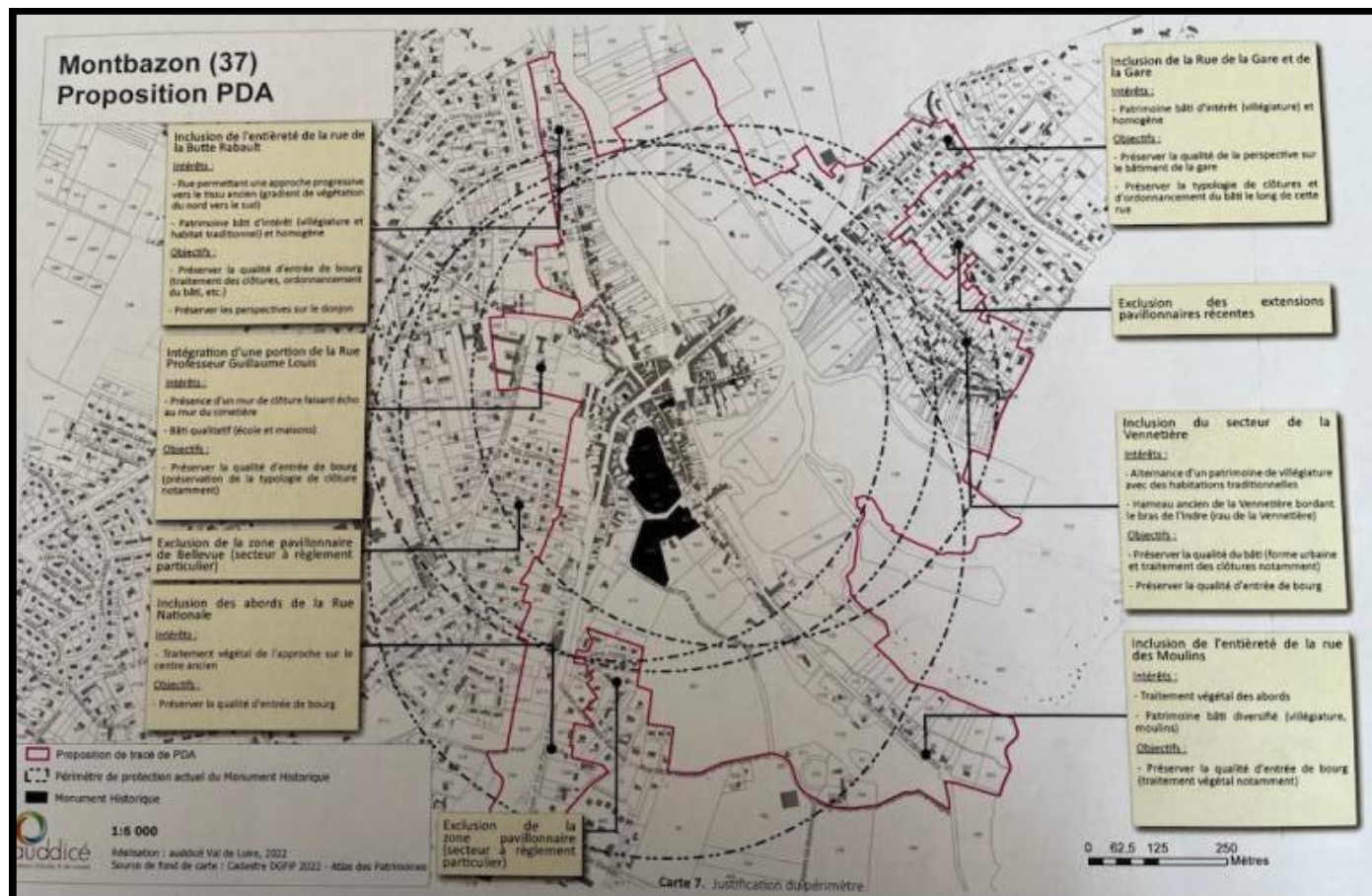
1.2.2.1- Le contexte

Le projet de périmètre délimité des abords doit permettre de répondre à une ambition de préservation à travers une délimitation adaptée, cohérente et intelligente en répondant notamment aux enjeux suivants :

- Protection des secteurs bâtis ou non bâtis présentant l'écrin des monuments ;
- Protection des abords immédiats ou plus éloignés des monuments qui, par leurs qualités architecturales, urbaines ou paysagères, participent à la mise en valeur du monument que celui-ci soit ou non en co-visibilité ;
- Inclusion des éléments identitaires de l'Indre : cours d'eau, berges, moulins, lavoir, formations végétales et espaces naturels ;
- Inclusion des parties anciennes répondant aux organisations urbaines traditionnelles liées à la topographie et constituant le cadre bâti des monuments ;
- Exclusion de certaines parties urbanisées récentes qui ne présentent pas d'intérêt architecturaux ou urbains particuliers ;

1.2.2.2- La justification

Sa traduction est le projet du tracé du périmètre délimité proposé ci-après :



Source : Le dossier d'enquête Auddicé Urbanisme

1.3- LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier a été composé par la mairie de Montbazon et rédigé par La Société AUDICCE Urbanisme dont le siège social est situé dans la ZAC du Chevalement, 5 rue des Molettes – 59286 ROOST-WARENDIN. C'est l'Agence Val-de-Loire, rue des Petites Granges à 49400 Saumur qui a œuvré.

Le dossier est composé de plus de 1000 pages et de quelques 500 vues, photos et planches. Le service urbanisme de la commune de Montbazon a opéré un classement par thème et une présentation dans plusieurs classeurs.

1.3.1- Le Plan local d'urbanisme (PLU)

1- Un classeur reliant les 4 tomes du rapport de présentation

- ✓ Tome 1 : Diagnostic territorial et état initial de l'environnement ;
- ✓ Tome 2 : Enjeux biodiversité (diagnostic écologique);
- ✓ Tome 3 : Volet justifications et évaluation environnementale ;
- ✓ Tome 4 : Résumé non technique ;

2- Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

4- Les documents graphiques ;

5- Le règlement écrit ;

6- Un classeur comportant les annexes

- ✓ 6-1- Les Servitudes d'utilité publique ;
- ✓ 6-2- Annexes sanitaires ;
- ✓ 6-3- Informations sur les sols ;
- ✓ 6-4- Plan de Prévention Risques Inondation (PPRI) ;

1.3.2- Périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques

Sous forme de livret :

- ✓ Rapport de présentation de 41 pages, comportant un document graphique du périmètre des monuments historiques (1 :6 000ème)

1.3.3- Les pièces suivantes étaient mises à la disposition du public

- ✓ Les pièces administratives regroupées dans un classeur :
 - Délibération du conseil municipal du 10 décembre 2020 prescrivant la révision du PLU ;
 - Délibération du conseil municipal du 5 juin 2024 relative au débat sur les orientations du PADD. Elle apporte des ajustements concernant les scénarios du développement et la consommation d'espace après le projet débattu lors du conseil municipal du 2 mai 2022 ;
 - Délibération du 7 février 2025 relative à la révision du PLU qui :
 - Arrête le projet du PLU ;

- Tire le bilan de la concertation ;
- Donne un avis favorable sur le PDA ;
- Soumet pour avis le projet du PLU aux personnes publiques associées (PPA) ;
- Soumet le projet du PLU à l'enquête publique.
- Délibération du 17 mars 2025 relative au projet de périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques :
 - Donne un avis favorable ;
 - Arrête le périmètre ;
 - Notifie le projet à la DRAC ;
 - Soumet le projet à l'enquête publique conjointement à l'enquête publique de révision du PLU.
- ✓ Décision N° E25000021/45 du 14 février 2025 de Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans désignant le commissaire-enquêteur.
- ✓ Arrêté n° 102-2025 du 19 mai 2025 pris par Madame le maire de mise à l'enquête publique unique pour la révision du PLU et le projet de périmètre délimité des abords des Monuments historiques de la commune ;
- ✓ Le bilan de la concertation (140 pages) ;
- ✓ Le registre d'enquête comportant 62 pages ;
- ✓ Les avis des personnes publiques associées retracés sous forme de tableau sont regroupés dans un sous-classeur ;
- ✓ Le délibéré de la MRAe ;
- ✓ Le mémoire en réponse de la Commune de Montbazon à la MRAe ;

1.3.3.1- Documents complémentaires

C'est à la demande du commissaire-enquêteur que les documents suivants ont été mis à la disposition du public au début ou au cours de l'enquête publique soit pour compléter le dossier soit pour en assurer une meilleure lisibilité.

- 1- les 3 plans de zonage du PLU de la commune au 1/5000 ;
- 2- le plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000 ;
- 3- le plan du PDA au format A3 plus lisible qu'un A4 ;
- 4- le bilan complet de la concertation.

Bien que non obligatoire,

- ✓ Le mémoire en réponse de la commune aux avis des personnes publiques associée ;

1.3.3.2- Saisine des propriétaires des monuments concernés par le PDA

Noter L'église appartient à la commune. Celle-ci s'est donc auto-saisie !

En vertu de l'article L. 621-31 du Code du patrimoine, les propriétaires des quatre monuments concernés ont été consultés par courriel avec AR sur ce projet par le commissaire-enquêteur afin de requérir leur avis.

1.3.3.3- Réponse des propriétaires des monuments concernés par le PDA

L'avis de chaque propriétaire est parvenu par retour de courriel.
Ceux-ci sont en **pièces jointes n° 1,2 et 3** du rapport d'enquête.

ANALYSE DES PIECES DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

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.

C'est un dossier volumineux (plus de 1 000 pages). La partie rédactionnelle reste relativement claire et complète ; elle est abondamment illustrée de cartes, tableaux, photos et schémas permettant d'appréhender plus facilement des sujets parfois complexes.

Il convient toutefois de prendre en compte les avis des PPA et les observations reçues pendant l'enquête publique qui soulignent quelques compléments utiles à apporter aux règles écrites.

La présentation sous forme de classeurs thématiques adoptée par le service de l'urbanisme de la commune rendait le dossier plus facilement maniable et a évité un éparpillement des cahiers et des feuilles administratives.

Observations du commissaire-enquêteur sur la composition du dossier soumis à l'enquête

Malgré sa grande qualité rédactionnelle, le nombre de pages a souvent rebuté le public. Les représentations graphiques souvent peu ou pas lisibles. Une loupe était nécessaire pour « décrypter » le numéro des parcelles.

Les planches de présentation des OAP manquaient elles aussi de lisibilité. Les références cadastrales et le nom des rues n'y étant pas systématiquement indiqués ou peu lisibles.

Une définition des abréviations ou acronymes en début ou fin de dossier aurait été hautement appréciée pour la consultation des divers fascicules.

Dans les annexes, les plans graphiques des réseaux d'eau et d'assainissement étaient illisibles.

Tout ceci a singulièrement compliqué la lecture et le repérage des parcelles lors des permanences et nuit à une bonne compréhension de l'ensemble du dossier par une grande partie du public. Par voie de conséquence, le temps d'attente pour me rencontrer a été considérablement allongé.

Erreurs matérielles constatées :

Tome 1 du rapport de présentation :

- page 25, 1.3.3 Les schémas départemental et régional des carrières, 4ème paragraphe : année à préciser ;
- page 145, 3.6.2.3 La gestion des eaux pluviales, il est écrit : A COMPLETER – Plans des EP en commune : Aucun plan ?

Bis repetita page 148 dans la synthèse.

Annexes sanitaires :

- pages 11, 15 et 21 à compléter ;

Malgré tout, le contenu du dossier d'enquête publique a permis d'apporter au public avec l'aide du commissaire-enquêteur, les informations qu'il était en droit de connaître y compris les réponses de la commune aux avis des personnes publiques associées (PPA).

1.4- SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES CONSULTES

Les services extérieurs consultés sur le projet arrêté le 6 février 2025 sont retracés dans le tableau ci-dessous. En surbrillance bleu, les services qui ont répondu.

SERVICES	AVIS
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'INDRE ET LOIRE	Avis 14/2/2025
PREFECTURE D'INDRE ET LOIRE	Avis 19/4/2025
REGION CENTRE VAL DE LOIRE	
CONSEIL DEPARTEMENTAL D'INDRE ET LOIRE	Avis 7/5/2025
SMAT	
INSTITUT NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE (INAO)	
HOTEL DE VILLE VEIGNÉ	Avis tacite 10/3/2025
HOTEL DE VILLE SORIGNY	Avis tacite 10/3/2025
HOTEL DE VILLE MONTS	
DDT d'Indre et Loire	
DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES (DRAC)	
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT (CMA)	
CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI TOURAINE)	
CHAMBRE D'AGRICULTURE - Pôle Territoires	Avis 28/4/2025
SITCAT	Avis 29/4/2025
CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CRPF)	
DIRECTION DE LA COHESION SOCIALE	
DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT (DREAL)	
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE LA PROTECTION DES POPULATIONS	
COMMUNAUTE DE COMMUNES TOURAINE VALLEE DE L'INDRE	Avis 3/4/2025
SNCF IMMOBILIER - Direction Immobilière Territoriale Centre Ouest	Avis 12/5/2025
SCOT (Métropole de TOURS)	Avis 30/4/2025
SAVI	Avis 6/5/2025
MRAe - DREAL Centre-Val de Loire / SEEVAC	Délibéré 9/5/2025
CDPENAF - DDT d'Indre et Loire	Avis 28/4/2025

1.4.1- LE DELIBERE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

Comme tout document d'urbanisme relevant du régime prévu aux articles R.104-1 et suivant du code de l'urbanisme et en particulier l'article R.104-8 le projet d'élaboration du PLU est soumis à évaluation environnementale.

Le délibéré du 9 mai 2025 de la MRAe conclut que bien que le projet réponde aux objectifs attendus en matière de sobriété foncière, l'évaluation environnementale ne caractérise pas suffisamment les impacts du projet de PLU sur l'environnement et doit être substantiellement complétée.

Quatre enjeux environnementaux ont été retenus par l'autorité environnementale :

- La maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- Les risques naturels ;
- Les ressources en eau et les milieux aquatiques ;
- Les énergies et le changement climatique ;

Elle énonce **dix recommandations** de portées diverses auxquelles la commune de Montbazon a apporté des réponses.

Remarque : Le tableau présenté ci-dessous ne relate qu'un condensé des recommandations de la MRAe, et des réponses apportées par la ville de Montbazon.

Pour une lecture complète, on se référera utilement au délibéré de la MRAe et au mémoire en réponse de la ville figurant en **annexes 3 et 4** du présent rapport.

N°	Recommandations MRAE	Eléments de réponses de la commune de Montbazon
1	<u>Justification des choix opérés et articulations avec les plans et programmes.</u> De compléter les inventaires de terrain sur l'ensemble des secteurs destinés à être construits afin d'évaluer les incidences sur la biodiversité et de prévoir, le cas échéant les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation nécessaires.	Le rapport de présentation aborde les mesures d'évitement mises en place avant le choix des parcelles à bâtir. Elles tiennent compte de divers enjeux et ne se limitent pas uniquement à la biodiversité. Les secteurs « Hespéride », « Le Lièvre d'Or » et « la Pommeraie » n'ont pas été prospectés car ils sont déjà urbanisés et constructibles. Les OAP encadrent l'urbanisation future et prévoient des mesures pour renforcer la Trame Verte et Bleue dans les projets -----
2	D'analyser le caractère humide ou non de l'ensemble des zones à construire. Et le cas échéant d'assurer la préservation des zones humides repérées en appliquant la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) conformément aux dispositions du SDAGE.	Le SAGE et le SDAGE invitent les communes à préciser l'inventaire, mais ne l'imposent pas à l'échelle du PLU. Des inventaires réalisés par la SEPANT pourront être intégrés à l'état initial de l'environnement ; les zones humides avérées identifiées sur les plans de zonage avec un règlement adapté et les inventaires annexés au PLU. -----
3	<u>Mesure de suivi des effets sur l'environnement.</u> Revoir le dispositif de suivi en définissant des indicateurs et des modalités de suivi régulier à même de vérifier les effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et en prévoyant dans la mesure du	La temporalité de suivre des indicateurs est fixée à 6 ans au plus après la délibération portant approbation du PLU. Les indicateurs seront complétés mais resteront mesurables à l'échelle de la commune, compatibles avec les budgets d'études ou en réutilisant des observatoires existants ; sans se substituer aux compétences du SAGE et du SDAGE (eau) ou de la communauté

4	possible, les mesures correctives à mettre en œuvre en cas de non-atteinte des objectifs. <u>Maîtrise de la consommation d'espace naturel et agricole</u> De prendre davantage en compte les enjeux de résorption de la vacance et de densification des logements dans le cadre de l'OAP Beauregard.	de communes (consommation d'espaces) en application du SCOT, qui définissent déjà leurs propres indicateurs. L'OAP Beauregard se situe à plus de 20 minutes à pied de la Gare et tient compte de l'environnement du terrain et de son intégration à la trame verte et bleue (EBC voisin) et des contraintes de relief. En 2021, Montbazon compte 7 % de logements vacants : indicateur d'un marché immobilier équilibré, ni tendu, ni trop lâche. L'action doit donc se mobiliser sur le logement vacant de longue durée (5 ans et plus). Le PLU de Montbazon prend en compte une résorption de 8 logements vacants : objectif raisonnable à 10 ans sur le secteur immobilier privé.
5	<u>Risques naturels</u> Mieux démontrer la compatibilité du projet de révision du PLU avec le PPRi du Val de l'Indre. Le cas échéant, de faire évoluer le PLU pour assurer cette compatibilité.	Le PPRi autorise l'évolution des campings en zone A1 et A3 en conformité avec le règlement du PPRi.. Le projet du Château d'Artigny se situe à diverses altitudes et une petite partie est concerné par le PPRi (aucune construction prévue). Un renvoi au règlement du PPRi sera fait au sein du PLU. Le règlement sur la qualité architecturale mentionnera la protection des repères des crues.
6	Réaliser une étude générale de stabilité du coteau lié au promontoire rocheux de Montbazon dans le périmètre du village médiéval envisagé, dans l'objectif de prévenir tout risque pour les personnes et les biens liés à la présence de cavités souterraines.	L'étude générale de stabilité du coteau lié au promontoire rocheux de Montbazon dans le périmètre du village médiéval nécessaires à l'élaboration du projet sont en cours mais ne seront pas finalisées à l'approbation du PLU. Elle sera diffusée après sa finalisation aux propriétaires concernés. Le PLU pourra faire l'objet d'une évolution pour intégrer ces données et les prescriptions.
7	<u>Ressources en eau et milieux aquatiques.</u> Assainissement- Compléter le dossier concernant : -l'adéquation de la ressource en eau potable avec les besoins futurs, -l'état des lieux des dispositifs d'assainissement non collectifs existants,	Les informations pourront être apportées sous réserve d'indication fournies par : - Le gestionnaire du réseau (eau) - La communauté de communes (assainissement)

8	-les incidences sur les milieux récepteurs des rejets de la station d'épuration, ainsi que ceux liés aux installations d'assainissement non collectif. <u>Energie et changement climatique</u> Compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique, portant notamment sur les consommations d'énergie, les émissions de gaz à effet de serre et le potentiel de développement des énergies renouvelables sur le territoire communal. Voies douces et amélioration du réseau déplacements doux...	Les informations relatives à la capacité des stations d'épuration sont conditionnées par les indications fournies par les services compétents. La station d'épuration est partagée avec Veigné. Le rapport de présentation pourra être complété à l'appui des données disponibles, issues notamment du PCAET. Les informations sur les zonages d'accélération des énergies renouvelables seront ajoutées à l'analyse du PLU. Un plan de mobilité douce est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes. Il n'existe pas encore de cartographie, mais un projet est en cours entre la commune de Sorigny et la Métropole en passage par Montbazon. La commune a eu des retours positifs des usagers du réseau cyclable sur les réseaux et aménagements pour les vélos. Les OAP visent de l'habitat individuel qui ne nécessitent pas de mettre en place des aménagements collectifs de recharge de véhicule.
9	Traduire de manière quantitative et opérationnelle dans le projet de PLU des objectifs du PCAET de Touraine-Est Vallées et du SRADDET liés à la transition énergétique.	Des informations sur les performances énergétiques du bâti public pourront être apportées si la donnée existe. Certains bâtiments publics sont déjà en autoconsommation ou alimentés par des énergies renouvelables. Le PLU a une portée limitée sur l'atteinte des objectifs de performance énergétique du bâti existant. Le plan d'action sur le sujet relève du PCAET. Le règlement du PLU pourra être corrigé pour encourager les dispositifs d'énergies renouvelables, il n'est pas nécessaire d'aller plus loin dans les OAP. Le règlement écrit pourra préciser des règles d'insertion dans le paysage pour les autres dispositifs énergétiques, et de réduction des nuisances sonores (code de la santé).
10	Evaluer l'impact global du projet de révision du PLU en termes de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre et, le cas échéant, de le faire évoluer pour parvenir à un projet plus vertueux sur le plan qui me climatique	La commune n'a pas les moyens humains pour réaliser cette étude dans les délais de la procédure.

1.4.2- Préfecture 37. Direction départementale Des Territoires (DDT)

Remarque : on se référera utilement à l'**Annexe 5** du présent rapport pour lire l'intégralité de l'avis de la DDT.

Avis favorable du 29/4 2025 sous réserve de la prise en charge des remarques énoncées dans un document de 29 pages dont quelques points forts ci-après :

Le PLU

Les risques notamment d'inondation, l'environnement, l'habitat, l'aménagement urbanistique, le développement durable, le patrimoine, la mobilité ;

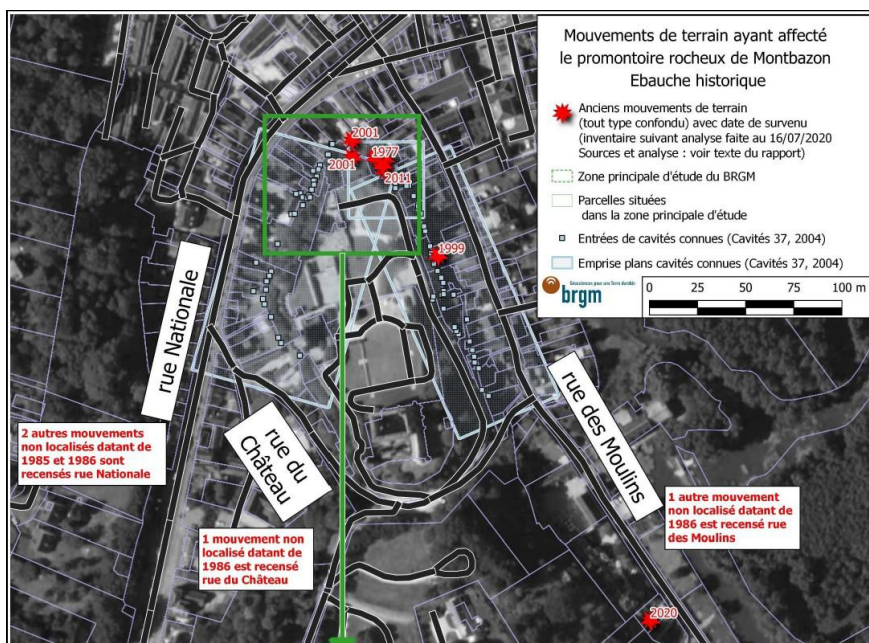
Focus sur l'instabilité du coteau

L'éperon rocheux au centre-ville est particulièrement fragile. La création d'un village médiéval en zone Nt du PLU sur le promontoire et l'aménagement de nouvelles constructions représentent **un risque et une menace pour les habitations situées au pied du coteau et les personnes y résidant** : impasse de la Farte, rues du Château et des Moulins.

Plusieurs éboulements ont déjà été recensés. Ils ont conduit à d'importants dommages matériels sur les propriétés situées au pied du coteau.

L'étude en cours de réalisation par le Syndicat Intercommunal Cavités ne porte que sur le promontoire de la forteresse. Il ne permettra pas d'évaluer le risque mouvement de terrain dans le périmètre du village médiéval envisagé.

Une étude générale de stabilité du coteau (géotechnique/géophysique, hydrologique et géologique globale) semblerait un préalable avant tout projet d'aménagement.



Source BRGM

L'ensemble de ces éléments devra être intégré dans les documents d'urbanisme (PADD, règlement écrit ...)

A souligner Une étude générale de stabilité du coteau préalable à l'aménagement du village médiéval ne pourra pas être financée par le Fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM).

Le PDA : anticipation sur le plan des SUP ;

A l'issue de l'enquête publique la DDT propose d'organiser une réunion avec ses services afin de vérifier le traitement réservé à ses remarques. L'approbation du projet du PLU ne pourra intervenir qu'en fonction des résultats de cette réunion.

1.4.3- Le Conseil départemental

Avis favorable du 7/5/2025 avec des demandes et des observations à prendre en compte dans le PLU en vue de son approbation.

- *Emplacement réservé* : création de voie nouvelle RD 910 à la RD 250, incidence sur zone de préemption ENS « Les Etangs Creuzot ».
- *Déplacements et stationnements* aux abords du collège et d'une salle ERP sur RD 910.
- *Les espaces naturels sensibles* (ENS) : tome 2 du rapport de présentation à corriger sur la dénomination.
- *La trame verte et bleue* : le diagnostic est jugé succinct ; la cartographie du tome 1 doit être actualisée de l'inventaire réalisé par la SEPANT.
- *L'OAP « Les lacs d'Amour »* : présence d'une ancienne décharge. Information incomplète et non référencée dans le diagnostic du PLU.

1.4.4-- Le Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SCoT)

Remarque : on se référera utilement à l'**Annexe 6** du présent rapport pour lire l'intégralité de l'avis du SCoT.

Avis favorable du 30/4/2025 assorti de 9 recommandations Il est relevé entre autres, un manque de précisions dans le STECAL Nci du camping, la consommation d'ENAF, les études environnementales... Il est pointé une insuffisance de prise en compte du risque inondation dans le secteur du camping et du château d'Artigny.

1.4.5- La Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre (CCTVI)

Avis favorable du 3/4/2025 qui s'inscrit dans le cadre de ses compétences en matière d'urbanisme et droit de sols, d'eau et d'assainissement, de l'hydraulique et GEMAPI.

1.4.6- La Chambre d'Agriculture

Avis favorable le 28/4/2025 avec une remarque. La Chambre considère que le projet s'inscrit dans une ambition raisonnable. Elle préconise un complément au règlement écrit : « pour toute zone, les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration d'urbanisme ».

Veiller à ce que les aménagements routiers (largeurs, équipements de voirie...) prennent en compte les nécessités des déplacements des véhicules agricoles.

1.4.7- La Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Elle émet un avis simple le 28/4/2025 sur l'ensemble du projet du PLU, sur les STECAL et un avis favorable à condition que le règlement des extensions d'habitation et leurs annexes en zone A et N soient conformes à la doctrine CDPENAF et celles-ci implantées à 20 mètres de la construction principale.

1.4.8- Le Syndicat d'Aménagement de la vallée de l'Indre (SAVI)

***Remarque :** on se référera utilement à l'Annexe 7 du présent rapport pour lire l'intégralité de l'avis du SAVI.*

Avis favorable le 6/5/ 2025 avec 3 recommandations et 1 demande.

Les recommandations pointent :

- L'insuffisance de la prise en compte du risque inondation.
- Discordance entre le PRGI du SDAGE et le PRi local.
- Il souligne les modifications à apporter dans plusieurs pages du rapport de présentation et ses annexes.

La demande :

- Le déclassement d'une partie de la parcelle B552 : un boisement préservé au titre de l'art. L.151-23 aux fins des travaux de restauration du lit d'un cours d'eau projetés.

1.4.9- Le Syndicat des mobilités de Touraine (SMT)

Dans son avis favorable du 29/4 2025, le SMT note que n'est pas mentionnée l'offre de mobilité de la Métropole tourangelle avec une localisation des parkings permettant le rabattement sur le réseau de transports urbains structurants ou le service de covoiturage financé par le SMT.

1.4.10- Les mairies de Veigné et de Sorigny

Elles ont répondu respectivement les 10 et 11/3/ 2025 qu'elles n'avaient aucune observation ou remarque à formuler.

1.4.11- La SNCF

Avis favorable du 12/5/2025. La SNCF tient à rappeler les dispositions en lien avec les servitudes d'utilité publique relatives au chemin de fer et la transmission des informations sur les projets ferroviaires à venir.

1.4.12- Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Avis favorable le 14/2/ 2025

1.5- REPONSE DE LA COMMUNE AUX AVIS DES PPA

Ce mémoire figure en Annexe 8 du présent rapport. Il a été mis à la disposition du public et envoyé au commissaire-enquêteur le vendredi 11 juillet 2015 à 15 h 30.

Le mémoire en réponse aux avis des PPA, rédigé par la commune assistée du cabinet AUDDICE, **ne constitue pas une pièce obligatoire** au dossier d'enquête publique.

Néanmoins, en le mettant au dossier d'enquête publique, la commune donne un éclairage sur les suites qu'elle entend réserver aux remarques, observations et recommandations formulées en vue d'amender le PLU avant son adoption.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur

Lors de l'étude du dossier courant mai, j'ai constaté que l'ARS et le SDIS ne figuraient pas parmi les PPA consultées. J'ai contacté le service d'urbanisme de la mairie afin qu'elle y remédie.

En l'absence de réponse, le 30 juin 2025, l'ARS avec qui j'ai échangé téléphoniquement m'a informé avoir fait suivre son avis à la MRAE. *(Voir ci-dessous en 1)*

Le SDIS consulté téléphoniquement le même jour a dit ne pas être informé de ce dossier. A la date de la clôture de l'enquête, le courrier envoyé par le service urbanisme est resté sans réponse malgré une relance pendant la durée de l'enquête.

Par ailleurs, j'ai demandé au service urbanisme de bien vouloir alerter la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre de se prononcer dans un de ses domaines de compétence, à savoir l'eau et l'assainissement, un service qui sera fortement impacté par la révision du PLU en ce sens que la densification aura une incidence sur la gestion de la station d'épuration commune aux villes de Veigné et Montbazon. *(Voir ci-dessous en 2)*

1- L'Agence Régionale de Santé (ARS)

Sa contribution et son avis ont été envoyés à la MRAE le 31/3/2025 avec des observations dont l'une constitue la recommandation n° 7 de la MRAE

De plus, l'ARS suggère de prendre des mesures de prévention pour limiter le risque de développement d'eau stagnante propice à la prolifération du « moustique tigre »¹ dans les projets d'agriculture urbaine.

¹ *Le moustique tigre est présent en Indre-et-Loire et fait l'objet d'une surveillance renforcée.*

2- La Communauté de communes de la Vallée de l'Indre (CCTVI)

*Remarque : on se référera utilement à la **pièce n° 4** jointe au présent rapport pour lire l'intégralité de ce document.*

a) Pour faire face à un potentiel problème d'approvisionnement en période de sécheresse la CCTVI va mettre en service le forage de la Grenouillère à Veigné qui permettra de sécuriser durablement l'alimentation en eau potable de Montbazon et Veigné. La maîtrise d'œuvre est en cours sur ce projet de captage.

b) 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.

2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1- DESIGNATION DU COMMISQAIRE-ENQUETEUR

Par décision N° E25000021/45 du 14 février 2025, j'ai été désignée par Monsieur le Président délégué du Tribunal administratif d'Orléans.

2.2- ARRETE MUNICIPAL DE MISE A L'ENQUETE

Arrêté n° 102-2025 du 19 mai 2025 pris par Madame le maire de mise à l'enquête publique unique pour la révision du PLU et le projet de périmètre délimité des abords des Monuments historiques de la commune.

Les articles de cet arrêté organisaient l'enquête.

2.3- DUREE DE L'ENQUETE

Elle s'est déroulée durant 33 jours consécutifs, **du jeudi 12 juin 2025, à 14h au mardi 15 juillet 2025, à 12h.**

Pendant cette période, le dossier d'enquête sous format papier ainsi qu'un registre d'enquête, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public sont restés à la disposition du public en mairie de Montbazon, Service Urbanisme, aux jours et heures d'ouverture habituels de la mairie.

Le dossier d'enquête sous format dématérialisé est resté consultable par le public sur le site internet de la ville de Montbazon : <https://ville-montbazon> pendant toute la durée de l'enquête publique.

Il était également consultable sur un poste informatique mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique au service Urbanisme de la Ville de Montbazon.

Le public a eu la possibilité pendant toute la durée de l'enquête publique de consigner ses observations par les différents moyens suivants :

- 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 (11 Place André Delaunay) 37250 Montbazon.

2.4- LES PERMANENCES

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté municipal du 19 mai 2025, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Montbazon les :

- Jeudi 12 juin 2025 de 14 à 17 heures
- Samedi 5 juillet 2025 de 9 à 12 heures
- Mardi 15 juillet 2025 de 9 à 12 heures

2.5- PREPARATION DE L'ENQUETE

2.5.1- Réunions préparatoires ;

En mairie :

- ✓ Le 31 mars 2025, une première réunion en mairie de Montbazon après un premier contact téléphonique avec le service urbanisme dès la désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal administratif. Etaient présents : Madame Giner, maire de la commune, Madame Texier, 1^{ère} adjointe, Monsieur Guimard, conseiller municipal délégué à l'urbanisme, Madame Valentin, DGS et Madame Brion, agent territorial, chargée de l'urbanisme ;
Au cours de cette réunion, les élus ont présenté leur projet de révision et le calendrier envisagé.
 - les dates de l'enquête, le nombre de permanences (3) les jours et les heures prédéfinis.
 - l'affichage et le choix de la salle mise à disposition pour les permanences.
 - l'arrêté de madame le maire publié fin le 19 mai 2025, dès lors que la mairie aurait eu connaissance de l'avis délibéré de la MRAe.
- ✓ Le 10 juin 2025, une seconde réunion afin de préparer le dossier papier mis à disposition du public et vérifier sa concordance avec le dossier numérique qui serait installé sur le site dédié. Retroplanning du lieu des permanences et affichage.

Echanges téléphoniques et de courriels :

- ✓ Avec la mairie pour la diffusion d'un « mémo » destiné à faciliter le travail des agents susceptibles d'assurer la liaison entre le public et le commissaire-enquêteur en dehors des permanences.
Ce « mémo » est un recueil de recommandations et complète l'arrêté municipal. S'appuyant sur l'expérience acquise au fil des ans, il liste les questions qui peuvent être posées aux agents territoriaux qui accueillent le public durant les enquêtes. Il propose les bonnes réactions en fonction des différentes situations qui peuvent être rencontrées.
- ✓ Avec la mairie pour la préparation de l'arrêté municipal de mise à l'enquête et l'avis d'enquête publique.
- ✓ Avec le service urbanisme sur le contenu de la délibération de la CCTVI qui me paraissait incomplète.
- ✓ Avec le cabinet AUDDICE, l'ARS et le SDIS.

2.5.2- Au cours de l'enquête

- ✓ Le 11 juillet 2025, en présence de madame le maire et du conseiller délégué à l'urbanisme de la commune de Montbazon, j'ai rencontré au Château d'Artigny, le directeur du domaine d'Artigny, son architecte et son conseil au motif que les avis de plusieurs PPA s'interrogeaient sur le règlement écrit de ce secteur au regard du PPRi. Il me semblait utile de me rendre sur le site pour mieux appréhender cette partie du dossier et comprendre la démarche des responsables du Domaine d'Artigny qui souhaitent restaurer le parc qui portent de beaux sujets, les jardins à l'anglaise et le potager tels que suggérés sur une photographie aérienne de 1947.

2.5.3- Visite des lieux

- ✓ Le 11 avril 2025 visite de la ville en compagnie de Madame le maire et du conseiller délégué à l'urbanisme. Arrêts sur les points stratégiques, objet de la révision du PLU.
- ✓ Le 27 mai 2025, j'ai réalisé une seconde visite sur place afin de mieux appréhender certains points du dossier notamment les OAP au regard des observations consignées dans le bilan de la concertation d'une part et des avis données par plusieurs PPA d'autre part.
- ✓ Visite le 11 juillet 2025 de la forteresse et ses abords afin de mieux visualiser la co-visibilité et le coteau avoisinant.

2.5.4- Information effective du public

- ✓ Par voie de presse : L'avis de publicité de l'enquête a été publié à deux reprises dans 2 journaux, *pièces n°5, 6, 7 et 8* ;
 - Quinze jours avant le début de l'enquête fixée le 12 juin 2025 :
 - **Le 24 mai 2025** (quotidien NRCO),
 - **Le 25 mai 2025** (hebdomadaire NRCO),
 - Dans les 8 jours après le début d'enquête :
 - **Le 14 juin 2025** (quotidien NRCO),
 - **Le 15 juin 2025** (hebdomadaire NRCO).
- ✓ Par affichage sur l'ensemble du territoire communal : affiche au format réglementaire A2 de couleur jaune (article R.181-36 du Code de l'environnement.)
 - Le panneau officiel de la commune : *pièce n°9* ;
 - Sur le territoire de la commune, 17 points : *pièces n° 9-1 et n° 9-2* ;
Place Brentwood, rues de la Butte Rabault, de la Cocharde et de Monts, parking Plateau Bafauderie, Square des 4 Saisons, rue des Hortensias, parking école maternelle, maison des Arts, terrain de foot, carrefour de la Courtille, entrées rue de la Vennetière, des Avrins, allée de la Robinetterie-Mail, avenue de Bel-Air, entrée sud RD 910 et nord RD 910
Une vérification successive de ces affichages a été effectuée par mes soins, les 10 et 12 juin, 5, 11 et 15 juillet 2025.
- ✓ Autres actions d'information du public :
A l'initiative de la mairie de Montbazon,
 - Portage d'un « Avis au public » chez tous les habitants, *pièce n°10* ;
 - Sur le site Internet de la ville, une information sur l'enquête publique durant l'enquête. Ci-dessous capture d'écran réalisée le 27 juin 2025.



[Votre mairie](#)[Loisirs et Tourisme](#)[Au quotidien](#)[Services pratiques](#)



[Accueil](#) | [Services pratiques](#) | [Urbanisme](#) | Plan Local d'Urbanisme & élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords

Plan Local d'Urbanisme & élaboration d'un Périmètre Délimité des Abords

Notre commune rédige son Plan Local d'Urbanisme pour les années à venir : Où construire ? Sous quelle forme ? Notre objectif principal est clair : limiter l'urbanisation ! Nos équipements ne sont pas extensibles, nos routes sont déjà surchargées et nous devons préserver les poumons verts !



Calendrier de la révision du Plan local d'Urbanisme

- **du jeudi 12 juin 2025 à 14h00 et jusqu'au mardi 15 juillet 2025 à 12h00** : enquête publique PLU et PDA (Périmètre Délimité des Abords)
- **du 15 juillet à début septembre 2025** : rédaction du procès-verbal de synthèse par la commissaire enquêteur, rencontre avec la municipalité pour communiquer les observations consignées, rédaction des réponses par la municipalité, finalisation et remise du rapport à la Commune et au Tribunal.
- **Fin septembre 2025** : vote du nouveau PLU et validation du PDA par le conseil municipal.

2.6- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.6.1- Réception du public.

Un registre, comprenant 62 pages (feuillet non mobile) a été paraphé par mes soins le mardi 10 juin 2025.

Il a été ouvert par madame le Maire le jeudi 12 juin 2025 à 14h avant d'être mis à la disposition du public.

Il a été tenu à la disposition du public, avec les pièces du dossier, aux jours et heures d'ouverture de la mairie et pendant toute la durée de l'enquête.

Un ordinateur permettant de consulter le dossier d'enquête publique a été mis en place en mairie de Montbazon pendant toute la durée de l'enquête.

Je me suis tenue à la disposition du public en mairie de Montbazon (Salle Jean Guéraud) aux jours énoncés ci-dessous dans de très bonnes conditions d'accueil.

- ✓ Jeudi 12 juin 2025 de 14 à 17h : 21 personnes sont venues me rencontrer, dont 5 ont sollicité un entretien particulier ;
- ✓ Samedi 5 juillet 2025 de 9 à 12h : 15 personnes sont venues me rencontrer dont 5 ont sollicité un entretien particulier ;
- ✓ Mardi 15 juillet 2025 de 9 à 12h : 15 personnes sont venues me rencontrer dont 10 ont sollicité un entretien particulier ;

Soit au total : 51 personnes

Ces rencontres n'ont pas systématiquement donné lieu au dépôt d'une observation dès lors que les réponses à leurs questions étaient dans le dossier et que mon rôle a été de les orienter. D'autres, fortes des renseignements obtenus ont consigné leurs observations soit immédiatement dans le registre, soit en déposant un courrier en mairie soit enfin en envoyant un email sur le site dédié.

A noter que 5 administrés sont venus me rencontrer à 2 reprises voire 3 reprises. Au cours de la 1^{ère} visite ils souhaitaient être aidés dans leurs recherches dans les différentes composantes du dossier, lors de la seconde visite pour me remettre leur contribution.

Il convient de souligner que plusieurs personnes venues me rencontrer avaient participé aux réunions de concertation et souhaitaient savoir si leurs demandes avaient été prises en compte dans l'élaboration du projet de révision du PLU.

2.6.2- En dehors des permanences :

- ✓ Le 11 juillet 2025, en présence de Madame le maire et de Monsieur le conseiller délégué à l'urbanisme de la commune de Montbazon, j'ai rencontré au Château d'Artigny, le directeur du domaine d'Artigny, son architecte et son conseil au motif que les avis de plusieurs PPA s'interrogeaient sur le règlement écrit de ce secteur au regard du PPRi. Il me semblait utile de me rendre sur le site pour mieux appréhender cette partie du dossier et comprendre la démarche des responsables du Domaine d'Artigny qui souhaitent restaurer le parc qui portent de beaux sujets, les jardins à l'anglaise et le potager tels que suggérés sur une photographie aérienne de 1947.
- ✓ Ce même jour, après avoir sollicité un RDV par l'intermédiaire de la commune, je me suis rendue à la Forteresse de Montbazon afin du haut de la tour, mieux appréhender la co-visibilité des divers monuments concernés par le PDA.

2.6.3- Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident. L'affluence du public lors des permanences en mairie a occasionné une certaine attente. Les participants ont tous été reçus par le commissaire enquêteur dans de bonnes conditions et en toute confidentialité. Ils ont formulé ou non leurs observations pendant ou à l'issue de ces entretiens s'ils le souhaitaient !

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.

2.6.4- Clôture de l'enquête

Le mardi 15 juillet 2025 à 12h, j'ai procédé à la clôture du registre.

Je l'ai emporté ainsi que l'ensemble du dossier conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal du 19 mai 2025.

Je n'ai réceptionné aucun courrier après la clôture de l'enquête ; aucun courriel n'a été enregistré dans la boîte mail ouverte à cet effet en mairie.

2.6.5- Certificat d'affichage

A la clôture de l'enquête, le service urbanisme m'a remis le certificat d'affichage établi par Madame le maire : **pièce n°11**.

2.7- PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE

2.7.1- RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS

R : Registre E : Electronique C : Courrier

Nombre	Référence	Date	Identité	Localisation	Electronique	Registre	Courrier
1	R-1	12/6	SCI RBS Imm. La Poitevineière	Montbazon		1	
2	R-2	12/6	M. Mme GAUVIN	Montbazon		1	
3	R-3	12/6	M. ARAM + C-5	Montbazon		1	
4	R-4	12/6	Mme TESSIER Les Grillonères	Veigné		1	
5	E-1	12/6	M. AUDET	Montbazon	1		
6	E-2	16/6	M. SADORGE	Montbazon	1		
7	E-3	17/6	M. ROULIC + E- 8, 7 et R-5	Montbazon	1		
8	C-1	20/6	M. GUILBERT	Montbazon			1
9	R-5	17/6	M. ROULIC + E- 3, 7 et 8	Montbazon		1	
10	R-6	17/6	M.ROBIN Place des Marronniers	Montbazon		1	
11	R-7	20/6	M. TARLAY, Rue de Bellevue	Montbazon		1	
12	C-2	27/6	M.TINON/LEFEBVRE, CHAUVEAUX/VIoux, DUPUY J&C	Montbazon			1
13	C-3	27/6	Mme MASSOTEAU	Montbazon			1
14	E-4	1/7	M. DARNIS	Montbazon	1		

15	E-4	2/7	M. DARNIS	Montbazon	-1		
16	E-5	2/7	Mme ANTOINE	Montbazon	1		
17	E-6	3/7	Mme MARQUET	Montbazon	1		
18	E- 7	5/7	M. ROULIC + R-3, 8 et R- 5	Montbazon			
19	E -8	5/7	M. ROULIC + R-3, 7 et R- 5	Montbazon			
20	E- 9	6/7	M. JOUEN	Montbazon	1		
21	C - 4	1/7	Indivision POIRIER	Montbazon			1
22	C- 5	5/7	M. ARAM +R-3	Montbazon			1
23	C - 6	10/7	Mme. MONMOUSSEAU	Montbazon			1
24	E- 10	11/7	Château d'ARTIGNY	Montbazon	1		
25	C- 7	12/7	M.RABIER	Montbazon			1
26	E- 11	13/7	Indivi CUITTI représ FROMENTIN	Montbazon	1		
27	C- 8	15/7	Consorts BEAUDET : MONTAGNONT	Montbazon			1
28	R-8	15/7	Mme LORILLA	Montbazon		1	
29	R-9	15/7	M. DOUCET	Montbazon		1	
30	R-10	15/7	M. ROYOUX	Montbazon		1	
31	R-11	15/7	M. FAUCHER	Montbazon		1	
32	R-12	15/7	M. HERLIN	Montbazon		1	
33	R-13	15/7	M. VANDERLYNDEN	Montbazon		1	
			Total	29	8	13	8

Sur les **33 observations** enregistrées et analysées. Il convient :

- D'enlever celle de Monsieur Darnis qui a demandé le retrait ;
- D'enlever 2 observations de Monsieur Roulic à titre de doublons ;

Soit **29 observations**

- Une observation a été déposée par ministère d'avocat : N°27 – C-8 ;
- Une observation a été déposée par un cabinet d'architecte : N°24 – E-10 ;

2.7.2- RELATION THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

Compte tenu de la diversité des sujets, les observations ont été au début de l'enquête classées par thème.

Tableau des observations par thème

												Emplacements réservés														
												OAP														
Pièces	Référence	Identité	Zone U	Zone A	Zone N	OAP Lièvre d'Or	OAP Beauregard	OAP Hespérides	OAP Le Champ des vaches	OAP Les Lacs d'Amour	Département	Périmètre attente PAPAG	Espace vert à préserver	Parc Urbain	STECAL	Boisement à préserver	Espaces boisés classés	Mobilités	Périmètre délimité des abords PDA	Adhésion sans restriction						
1	R-1	SCI RBS Imm. La Poitevineière		1																						
2	R-2	M. Mme GAUVIN																	1							
3	R-3	M. ARAM + C-5																								
4	R-4	Mme TESSIER Les Grillonères									1															
5	E-1	M. AUDET	1																							
6	E-2	M. SADORGE	1																							
7	E-3	M. ROULIC + E- 8, 7 et R-5																								
8	C-1	M. GUILBERT																		1						
9	R-5	M. ROULIC + E- 3, 7 et 8																								
10	R-6	M.ROBIN Place des Marronniers																		1						
11	R-7	M. TARLAY, Rue de Bellevue						1																		
12	C-2	M.TINON/LEFEBVRE, CHAUXVEAUX/VIOUX, DUPUY J&C								1																
13	C-3	Mme MASSOTEAU								1																
14	E-4	M. DARNIS																								
15	E-4	M. DARNIS																								
16	E-5	Mme ANTOINE																1								
17	E-6	Mme MARQUET	1															1								
18	E- 7	M. ROULIC + R-3, 8 et R-5																								
19	E -8	M. ROULIC + R-3, 7 et R-5															1									
20	E- 9	M. JOUEN															1									
21	C - 4	Indivision POIRIER										1														

22	C- 5	M. ARAM +R-3	1																	
23	C - 6	Mme. MONMOUSSEAU				1														
24	E- 10	Château d'ARTIGNY (Architecte)			1															
25	C- 7	M.RABIER					1													
26	E- 11	Indivision CUITTI représentée par Mme FROMENTIN									1									
27	C- 8	Consorts BEAUDET : MONTAGNONT						1					1							
28	R-8	Mme LORILLA	1																	
29	R-9	M. DOUCET	1											1						
30	R-10	M. ROYOUNX														1				
31	R-11	M. FAUCHER			1															
32	R-12	M. HERLIN								1		1			1			1		
33	R-13	M. VANDERLYNDEN										1								
		Total	6	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	3	2	2	2

Si les observations se répartissent équitablement sur l'ensemble des thèmes, un focus sur le zonage avec une demande de détachement de zone Np vers Ub.

Le nombre de contributions recueilli l'analyse se fera les unes après les autres en regroupant celles portant sur un même thème.

2.7.3- LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Le 21 juillet 2025, en mairie de Montbazou, j'ai rencontré Madame Texier, 1^{ère} adjointe et Monsieur Guimard, conseiller municipal délégué à l'urbanisme pour commenter le déroulé de cette enquête et remettre le procès-verbal de la synthèse des observations. (*Annexe 1*) en application de l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Cette enquête n'a pas recueilli un nombre élevé de contributions et les observations ne sont pas si variées. L'analyse a été faite de manière objective les unes après les autres sauf à regrouper celles qui traitaient du même sujet.

Ce document comporte donc 24 observations sur les 29 retenues, plus 2 observations et 1 question du commissaire-enquêteur.

2.7.4- LE MEMOIRE EN REPONSE A LA SYNTHESE

Le mémoire en réponse (*Annexe 2*) a été transmis par courriel le 1^{er} août 2025 soit 11 jours après la remise du PV de synthèse, dans les délais prévus par la réglementation.

2.7.5- MODALITE DU TRANSFERT DU DOSSIER ET DU REGISTRE EN MAIRIE DE MONTBAZON

Le dossier d'enquête, le registre d'enquête ainsi que le rapport avec les conclusions motivées et les avis pour la révision du PLU de Montbazou et celui du PDA ont été remis à Madame le maire le 14 août 2025 soit 30 jours après la clôture de l'enquête.

3-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le PV de synthèse a été remis au maire adjoint le 21 juillet 2025.

Les observations sélectionnées au nombre de 24 ont été transmises à Madame le maire de Montbazon pour réponse.

Le mémoire en réponse a été adressé au commissaire enquêteur le 1^{er} août 2025.

Les requêtes et les réponses sont reportées ci-après. Elles sont complétées de l'analyse du commissaire-enquêteur.

Pour en faciliter la lecture, elles sont titrées de couleur différente :

Requête : couleur noire

Réponse de la mairie : couleur bleue

Analyse du commissaire-enquêteur : couleur sienne

Réf	Identité	Requête, réponse de la mairie et analyse du commissaire-enquêteur
PLU R -1	SCI RBS La Poitevineière	<u>Requête</u> Maintien sa demande de constructibilité <u>Réponse de la mairie</u> La loi Climat et Résilience et son décret ZAN (zéro artificialisation nette des sols) entraîne une restriction pour nos collectivités territoriales de notre capacité à urbaniser en contraignant les territoires à leur périmètre déjà urbanisé. La consommation d'espaces hors de la « tâche urbaine » partie actuellement urbanisée (PAU) - est désormais interdite. La Loi Climat et Résilience impose aux collectivités de valoriser prioritairement le foncier disponible dans cette PAU permettant de réduire la consommation d'espace. La zone de la Poitevineière, objet de la demande est située hors de la PAU. La demande de passage en aire urbaine n'est pas envisageable. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> La réponse de la mairie est cohérente avec les objectifs du PADD et ses orientations ainsi que de la réglementation en vigueur.
PDA R-2	M. Mme GAUVIN	<u>Requête</u> Parcelle A. 1873. Projette de vendre une partie de leur terrain. Le projet du PDA le leur permettrait-il? <u>Réponse de la mairie</u> Le PDA n'interdit pas la vente de foncier. Les éventuels projets portés au sein du PDA devront respecter les règles du PLU ainsi que les prescriptions de l'ABF. La parcelle A 1873 n'est pas située dans le nouveau périmètre du PDA <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte.
PLU R-4	Mme TESSIER Les Grillonnères	<u>Requête</u> Concernée par l'ER 01 relatif à la création d'une voie nouvelle reliant la RD 910 à la RD 250. Propositions <u>Réponse de la mairie</u> L'emplacement réservé par le conseil départemental reste d'actualité. Le centre de secours du Val de l'Indre dessert notamment la commune de Veigné dont la zone urbaine s'est largement étendue sur le sud de la commune. Les conditions de la circulation en

		centre-ville de Montbazon sont très défavorables pour le passage des secours pour atteindre Veigné : la D250 en rive gauche est constituée d'une rue étroite (rue des Moulins) où les véhicules ont difficulté à se croiser. Ce qui est difficile pour les VL est quasi-impossible pour les PL. Le passage par la D17 oblige à passer l'Indre vers le nord à Montbazon avec un passage en centre-ville mal aisé sur la D910, puis revenir vers Veigné par la D50 qui traverse le bourg. Le trafic aux heures de pointe allonge très fortement sur les durées de trajet sur ce parcours. L'emprise retenue permet de rejoindre Veigné directement par la rue Jules Ferry avec une topologie permettant de limiter le coût des travaux. Le délai de couverture des risques est un élément essentiel de la qualité des secours. Un des paramètres est le délai de route, qui dépend aussi du type d'engins (VL ou PL) et de la nature de la voirie empruntée (en agglomération, voie rapide, autoroute...). Le risque Secours à personnes présenté par le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (2019-2023) présenté par le SDIS 37 et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral du 3 juin 2019 présente pour la commune de Veigné un risque FORT (supérieur à 100 interventions) Le bassin de risque incendie comme celui d'accidents sur la voie publique indique la ville de Veigné comme un risque important et concentré. Les propositions de Mme Tessier de parcours alternatif soit rallonge le temps de route, soit passe le long d'habitations. La commune reste favorable au tracé de l'emplacement réservé. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> C'est un sujet majeur qui implique plusieurs collectivités territoriales. Le maintien de l'ER est une position prudente qui montre la volonté de la commune à maîtriser la circulation sur l'ensemble de son territoire. Néanmoins Montbazon reste tributaire du département tant dans l'engagement des travaux que de l'enveloppe budgétaire et par voie de conséquence du calendrier.
PLU E-1	M. AUDET	<u>Requête</u> Souhaite être rétabli dans ses droits. Parcelle A 618 dans sa totalité devrait être en zone Ubb. <u>Réponse de la mairie</u> Le zonage du PLU ne s'appuie pas uniquement sur le parcellaire graphique, mais s'adapte également à l'occupation des sols sur les terrains. La parcelle concernée est en partie concernée par un secteur Naturel Protégé (NP) en raison de la présence de boisements. Or, la commune souhaite à travers le PADD protéger au mieux les espaces boisés épars présents sur la commune. La préservation des boisements de cette parcelle répond à la stratégie ville aérée. Le plan du POS de 1994 plaçait la parcelle 618 en zone NB en totalité (urbanisable). L'arrêt de projet de révision n°2 voté par le conseil municipal du 14 septembre 2001 sous la présidence du maire Mr Philippe Audet, lui-même, place une partie de la parcelle en zone ND (naturelle à protéger). Mr Audet a voté favorablement cette délibération. Cela paraît cohérent, la partie de foncier concernée présentant des sujets arborés de haute tige de qualité, foncier parfaitement entretenu mettant en valeur ces sujets. La vue aérienne présentée au bilan de concertation met bien en exergue cette arborescence. La commune maintient que l'extension à la totalité de la parcelle A618 de la zone UB ne répond pas aux objectifs du PADD.

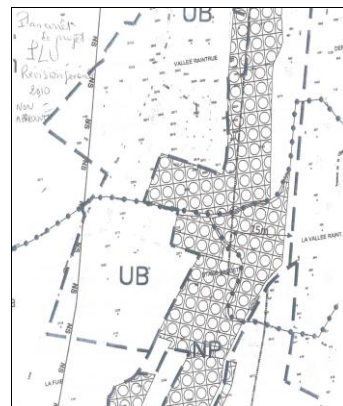
Analyse du commissaire-enquêteur

Les documents produits au cours de l'EP démontrent que la partie de la parcelle concernée était bien en zone NP. Si le courrier du maire en date du 25 juillet 2019 énonce qu'il y avait une erreur et qu'une prochaine révision devait intégrer ce changement, le zonage du PLU ne s'appuie plus uniquement sur le parcellaire graphique, mais s'adapte à l'occupation des sols tel que le prévoit l'évolution de la réglementation et aux objectifs du PADD.

Cette parcelle est en partie concernée dans le secteur Naturel Protégé (NP) en raison de la présence de boisements qui répondent à la stratégie « ville aérée » comme Montbazon l'a définie à travers le PADD afin de protéger au mieux les espaces boisés épars présents sur la commune.

Lettre maire juillet 2019

Plan arrêté de projet révision 2010 non approuvé



Aperçu des boisements (source mairie)

PLU E-2	M. SADORGE	<u>Requête</u> S'oppose au déclassement d'une partie de la parcelle de son voisin actuellement en zone N afin de la rendre constructible à son détriment car cela réduira son ensoleillement et en créant une situation de vis-à-vis. <u>Réponse de la mairie</u> Cette parcelle est actuellement classée en EBC et il a été identifié la présence de plusieurs arbres majestueux sur la surface concernée par la demande de déclassement. Suite à l'opposition de riverains, les élus précisent qu'il serait peut-être nécessaire de procéder à l'étude, à l'initiative du demandeur, de la surface boisée pour en connaître sa qualité et son rôle dans le fonctionnement de la biodiversité. Seule cette étude pourrait permettre d'estimer l'impact de l'ouverture à l'urbanisation de ce site et de juger de la pertinence de cette demande. Selon la surface, une demande de défrichement pourrait aussi être rendue obligatoire. En fonction du résultat, le déclassement pourrait être étudié lors d'une future révision allégée. A noter que cette révision allégée ne pourrait porter que sur ce déclassement, en réponse au principe d'objet unique de la révision allégée. cf article L.151-34 du code de l'urbanisme. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> C'est une décision logique et prudente que prend la mairie. Sans étude préalable très fine, ce serait aller, hormis la gêne pour le voisinage, à l'encontre de la stratégie « ville aérée » que souhaite Montbazon et ne répondrait pas aux objectifs du PADD. On relève plusieurs EBC dans les plans graphiques et un nombre significatif d'arbres remarquables que j'ai eu tout loisir d'observer lors de mes déplacements pour l'enquête publique. C'est une grande richesse patrimoniale pour la commune qu'il conviendrait de sauvegarder.
PLU R-7	M. TARLAY, 25 Rue de Bellevue	<u>Requête</u> Souhaite conserver l'espace boisé en zone naturelle protégée à l'arrière de son terrain <u>Réponse de la mairie</u> Il reste protégé dans le projet de PLU. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte.
PLU C-2	M.TINON/LEFEBVRE, CHAUVEAUX/VIoux, DUPUY J&C	<u>Requête</u> Demande tendant à une modification de voirie sur l'OAP Lacs d'Amour aux fins d'améliorer et de sécuriser les voies de dessertes, avec impact sur les parcelles des demandeurs. <u>Réponse de la mairie</u> Demande reçue favorablement. Le tracé de la prolongation de la rue de la galaxie sera repris sur celui du permis d'aménager qui a été accordé. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte.
PLU C-3	Mme MASSOTEAU	<u>Requête</u> Demande modification de voirie sur l'OAP Lacs d'Amour aux fins d'améliorer et de sécuriser les voies de dessertes avec impact sur la propriété du demandeur.

		<u>Réponse de la mairie</u> Demande reçue favorablement pour les points 1 et 2. La voie d'accès se fera par les parcelles 3404, 3403 et 3402 pour l'urbanisation des parcelles 3402 et le fond de parcelle 4091. Le point 3 est sans objet vu la configuration du terrain, le chemin d'accès restant privé dans un futur projet. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte.
PLU E-5	Mme ANTOINE	<u>Requête</u> La saturation de la route nationale traversant Montbazon pourrait-elle être diminuée avec une offre plus importante de transports en commun ? (Bus, train). <u>Réponse de la mairie</u> Dans le cadre du SERM, la commune a notamment plaidé pour une augmentation des dessertes ferroviaires entre Montbazon et Tours d'une part, et pour la création d'une ligne de transport en commun rapide vers Tours depuis un accès multimodal à Sorigny à la sortie de l'A10. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte. Cette réponse fait écho à la question que j'ai posée au sujet du projet du SERM. La gare de Montbazon y figure comme pôle de convergence.
PLU E-6	Mme MARQUET 76B Chemin de la Bréanderie	<u>Requête</u> Demande à revoir la hauteur des murets : de les porter de 0,50 à 0,75 mètres. Souhaite le désengorgement de la ville en modifiant ou supprimant le péage de Sorigny ! <u>Réponse de la mairie</u> Le futur règlement permet les murets à 0,75 m de hauteur (article 2.1.6.1 Clôtures : la hauteur maximale possible est de 2 m, mur, muret + clôture ou clôture ; que ce soit en limite séparative ou donnant sur la voie publique. La commune émet le même souhait de gratuité du péage de Sorigny. Un travail en ce sens est mené mais la décision n'appartient pas à la commune. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte pour le règlement écrit. En ce qui concerne la gratuité ou la réduction du péage pour les populations voisines impactées, c'est un vaste programme où la concertation et le conventionnement entre les diverses collectivités territoriales et les sociétés d'autoroute devraient prévaloir, sachant que ces dernières restent décisionnaires.
PLU E- 7 E- 9 R- 10	M. ROULIC M. JOUEN M. ROYOUN	<u>Requête</u> Parcelle A 4128 Bois de la Bréanderie classée en zone NP -EBC- partiellement dessouchée il y a plusieurs années et qui serait déclassée pour la rendre constructible. Conséquences sur la faune et la flore. (Synthèse des 4 contributions déposées par M. ROULIC) <u>Réponse de la mairie</u> Sur 30 m linéaires en profondeur par rapport à la route, la majorité de cette partie de la parcelle ne présente pas de sujets remarquables justifiant le maintien de l'EBC. 20 ml sont déjà défrichés. En cohérence avec les parcelles voisines, dans le cadre de la continuité urbaine exigée par l'Etat, la bande non boisée en bordure de voirie sera incluse à la zone urbaine en limitant la profondeur constructible à 30 m, profondeur dans laquelle les grands arbres d'espèces non invasives devront être conservés.

Ainsi cette frange sera constructible sous respect de différentes conditions disposées dans le règlement écrit du PLU, telles que le respect d'une distance minimale de 10 m depuis le boisement pour l'implantation de nouvelles constructions, du nombre de places de stationnement exigé, du pourcentage d'imperméabilisation du sol... 3 lots maximum seront ainsi possibles.

Analyse du commissaire-enquêteur

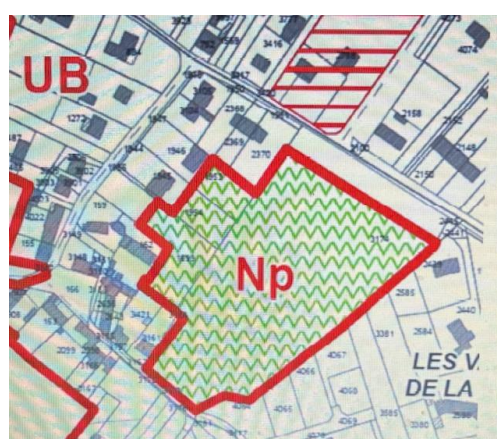
Ce secteur de la Bréanderie fait l'objet de plusieurs observations identiques.

A l'origine, le 20 mars 2013 un courrier du maire invitait le propriétaire de cette parcelle A 1441 à arracher les arbres sur une bande d'environ 20 mètres en vertu de l'arrêté de circulation n° 37 154 C 022/2010.

Le relevé cadastral entouré de pointillé rouge (1) indique que cette injonction concerne la parcelle d'arbres classés en zone NP ; de surcroit un espace boisé à conserver.



Zonage 2010



Zonage 2025

La nature du classement (EBC) obligeait le propriétaire, semble-t-il, à reboiser ; ce dont il s'est dispensé.

En se référant aux divers documents communaux entre 2013 et 2014, on observe que cette parcelle figurait dans le dossier de présentation de la révision du PLU (aucune date) pour une proposition de changement de zone. (Convertir de NP et EBC en UB sur 35 à 40 mètres de profondeur).

Une modification simplifiée n° 14032014 du PLU délibérée le 8/9/2014 par le conseil municipal de Montbazon reprend cette étude menée sur l'ensemble de la commune pour entériner le changement de zone de plusieurs parcelles. Cette parcelle ne semble pas avoir été retenue. Disposition confirmée aujourd'hui par plusieurs contributeurs qui s'en prévalent au titre de riverains depuis 2013

Avec cette nouvelle révision du PLU on notera, à la lecture du plan graphique que la zone NP jouxtant la parcelle est désormais qualifiée de « boisement à préserver au titre de l'article L. 153623 du Code de l'urbanisme. »

Par ailleurs on peut s'étonner que la délibération du 8/9 /2014 ayant maintenu en l'état la parcelle en NP ne soit pas reprise avec cette même caractéristique dans le plan graphique présenté à l'enquête publique.

Il est indéniable que depuis plus de 10 ans, la nature a repris ses droits ; des feuillus, des acacias occupent de manière diffuse une partie du terrain.



Cette parcelle accueillerait 3 lots, dont logements sociaux et 2 places de stationnement.

La faune est également présente. Une pancarte apposée sur un panneau de signalisation routière communale signale la présence de hérissons, salamandres...



Panneau indiquant le passage de hérissons

Il est difficilement concevable que cette parcelle n'ait pas retrouvée sa destination première depuis toutes ces années. On se référera utilement à la page 95 du Tome 3 du rapport de présentation -Justification et évaluation environnementale où l'on peut lire : « ...dans le périmètre de ce secteur l'urbanisation a été soutenue dès la mise en place du PLU ce qui génère aujourd'hui des flux circulatoires importants. Au paragraphe suivant : contrôler les projets d'urbanisation futurs y compris dans le diffus en se dotant d'outils de maîtrise des projets de division, notamment pour donner suite à des cessions de maisons disposant de fonciers importants et qui peuvent faire l'objet de projets urbains intenses »

Par ailleurs, l'augmentation du nombre de logements ne peut qu'accroître la circulation et le nombre de véhicules dans un secteur très proche (rues de Monts et du Docteur Guillaume Louis), déjà très chargé !

Il est prévu dans le PADD de créer des liaisons douces destinées à favoriser le développement général de ces modes de déplacement ainsi qu'il l'est aussi préconisé dans le SCoT.

		Enfin on peut s'interroger sur le recul de 10 mètres prévu pour les boisements considéré de faible par la DDT. Le plan de prévention contre les incendies à l'étude pourrait venir modifier cette distance. Cette « dent creuse » ayant été créée artificiellement la commune pourrait utilement effectuer une analyse de la fiabilité de la demande et s'interroger sur le bienfondé juridique des éléments qui l'ont conduit à envisager ce changement de classement.
PLU C-4 E-11	Indivision POIRIER, 9 rue du Professeur Guillaume Louis et Indivision CUITTI représentée par Mme FROMENTIN	<u>Requête</u> Opposition au PAPAG au motif qu'il interfère avec le projet de l'indivision connu de la collectivité. <u>Réponse de la mairie</u> Le PAPAG permet de répondre aux enjeux de la collectivité, à savoir le développement de l'offre de logements à destination des populations fragiles, dont l'offre est déficitaire sur la commune, et la maîtrise du foncier au sein de la PAU pour lequel la pression foncière est importante sur la collectivité. Ces terrains sont destinés à recevoir une offre de logements à destination des seniors. Un premier projet a été proposé mais n'a pas pu voir le jour. Un autre projet est en cours d'étude mais pas assez abouti pour être clairement décliné dans le PLU. Le PAPAG permet donc de répondre à cette situation particulière. En réponse aux interrogations, la justification de l'utilisation de l'outil sera renforcée dans le rapport de présentation à l'approbation du document. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> La mairie, avec raison, formule avec le PAPAG, une réponse d'attente. Celui-ci n'interfère pas avec le projet du requérant. Il est cohérent avec les objectifs du PADD. La collectivité affiche sa volonté de pallier le déficit de logements pour les populations les plus fragiles dont les seniors. Dans l'attente de la présentation d'un projet d'aménagement global, la commune a souhaité instaurer ce périmètre qui lui permet ainsi de maîtriser l'évolution urbaine du quartier et le temps de la réflexion sur le projet. A noter que la commune s'expose financièrement notamment, 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'empêche 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.
PLU C- 5	M. ARAM 12 rue d'Espagne	<u>Requête</u> Souhaite être confirmé dans la constructibilité des parcelles 513 et 711 (2 contributions déposées par M. ARAM) <u>Réponse de la mairie</u>

		Ce terrain fait partie de l'enveloppe urbaine existante, Ce terrain est intégré à la zone Ub et est constructible sous les conditions du règlement écrit du PLU. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte.
PLU C- 6	M. MONMOUSSEAU, 19 rue Lièvre d'Or	<u>Requête</u> Inquiétude quant au sort de la parcelle 367 dans l'OAP Lièvre d'Or. Conteste le terme "dent creuse" car faisant partie d'un ensemble. <u>Réponse de la mairie</u> Accord pour ne retenir que la parcelle 369. La demande de l'indivision Monmousseau est justifiée. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Il y avait manifestement dans la présentation du projet du PLU dans ce secteur un manque de lisibilité qui a prêté à confusion. Madame Monmousseau s'en est émue. Il est bon de rappeler que les propriétaires de terrains inscrits dans une OAP restent maîtres de vendre ou non leur bien. Il n'y a pas d'expropriation. Sa demande a été examinée et il a été fait droit à sa demande à savoir que seule la parcelle 369 était concernée.
PLU E-10	Domaine d'ARTIGNY	<u>Requête</u> Demande de déclassement de la zone naturelle protégée en zone naturelle touristique <u>Réponse de la mairie</u> La demande est étayée. La parcelle à réintégrer dans le secteur NL correspond aux limites du jardin d'agrément historique du domaine d'Artigny, dont les allées existantes seront conservées. Le projet initial de Lodges revu à la baisse en nombre et réétudié avec l'intervention d'un écologue, avec un système constructif et d'intégration plus abouti, semble tout à fait adapté à l'histoire du site et respectueux de l'environnement. Le passage en NL de cette zone est possible d'autant que cette modification mineure ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU. <u>Répondre favorablement à cette demande engendrerait une augmentation du périmètre du STECAL et de la capacité de construction dans le règlement écrit.</u> Suite à l'arrêt de projet, les PPA, dont la CDPENAF, se sont prononcés sur le projet de PLU. La CDPENAF a donné son avis sur l'ensemble des STECAL. <u>Aussi, agrandir un STECAL nécessiterait un nouvel avis de la CDPENAF.</u> Les avis doivent être présentés dans le cadre de l'enquête publique, une nouvelle enquête publique serait nécessaire. Ainsi, compte tenu des dernières évolutions du projet de valorisation du Domaine d'Artigny, il est proposé de ne pas répondre favorablement à cette demande dans le cadre de l'enquête publique. En revanche, les élus, soutenant ce projet, pourront étudier la possibilité de lancer à l'issue de l'approbation du PLU, <u>une procédure de déclaration de projet qui permettra de modifier le STECAL en correspondance des besoins exprimés.</u> <u>Analyse du commissaire-enquêteur.</u> Cette requête n'est pas recevable en l'état car le déclassement d'une zone naturelle en zone naturelle touristique entraînerait une augmentation du périmètre des STECAL. <u>Le projet actuel serait substantiellement modifié</u> et dès lors soumis à l'avis de la CDPENAF.

		Cette requête s'accompagne d'une étude fort intéressante qui fait évoluer le projet initial du Château d'Artigny en valorisant l'ensemble du domaine. 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. Il est 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 qu'il convient de valoriser et de sauvegarder pour faire connaître l'histoire et la richesse naturelle de ces lieux. Examiner la possibilité d'engager une procédure de déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme pourrait permettre de réaliser rapidement ce programme. .
PLU C- 7	M.RABIER, 33 rue Beauregard	<u>Requête</u> Interroge sur "<i>la densification proposée dans un secteur certes proche de la gare mais avec des dessertes en impasse. Sans compter la capacité des réseaux EP et EU</i>". <u>Réponse de la mairie</u> Avis favorable pour réduire à 10 lots pour la partie en impasse. La capacité actuelle de la Station d'épuration étant déjà saturée, la maîtrise actuelle de l'urbanisation est une nécessité dans l'attente d'un nouvel équipement communautaire pour la gestion de l'assainissement. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> La CCTVI interrogée au titre de sa compétence « eau et assainissement » a répondu. Pour faire face à un potentiel problème d'approvisionnement en période de sécheresse la CCTVI va mettre en service le forage de la Grenouillère à Veigné qui permettra de sécuriser durablement l'alimentation en eau potable de Montbazon et Veigné. La maîtrise d'œuvre est en cours sur ce projet de captage. 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 réhabiliter 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.
PLU C-8	Consorts BEAUDET MONTAGNONT	<u>Requête</u> Modifications demandées qualifiées de mineures et ne remettant pas en cause l'économie générale du projet. Abandonner la dénomination "Le Champ des vaches" pour l'OAP. Abandonner les dispositions de l'OAP secteur nord et secteur sud avec pour effet de supprimer les voiries de desserte trop proches du mur d'enceinte de la propriété Supprimer la zone en application de l'art. L.151-23 du Code de l'urbanisme prévoyant la création d'un parc urbain. Prévoir logements résidentiels avec éventuellement espaces verts.

		<u>Réponse de la mairie</u> Ok pour le changement de dénomination "Le Clos de l'Image". Les cheminements dédiés aux mobilités douces, dont le tracé était dessiné proche du bâti de référence indiquent seulement une intention. Le tracé précis de ces derniers sera arrêté dans le cadre d'un permis d'aménager, lorsqu'un projet sera retenu. Il devra respecter une distance minimale de 5m par rapport au bâti préexistant. Maintien des dispositions de l'OAP. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte pour abandon de la dénomination « Le Champ des vaches ». Le tracé jugé trop proche du mur d'enceinte de la propriété est « seulement d'intention » et sera arrêté dans le cadre d'un permis d'aménager. Pour le reste, la commune maintien les dispositions de l'OAP. Les arguments avancés par le cabinet d'avocats pourraient déboucher sur un contentieux relatif classement de ces parcelles. La commune, avant d'arrêter son PLU, devra donc s'assurer, au regard de la décision prise sur les parcelles des Consorts Beaudet et Montagnon, de la parfaite compatibilité avec le droit de l'urbanisme.
PLU R-8	Mme LORILLA Julie 21A rue des Lacs d'Amour	<u>Requête</u> Demande la modification du règlement pour porter à 3 mètres la distance entre une piscine et la limite de propriété. <u>Réponse de la mairie</u> Règlement écrit : 2.2.4.3- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Règle générale : les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Dont acte.
PLU R-9	M. DOUCET, 3 Chemin de Bazonneau	<u>Requête</u> Interroge sur l'aménagement d'activités touristiques ; restauration, accueil, hébergement sur l'actuel parking du château. Elles entraîneront des nuisances sonores et visuelles et dévaloriseront leur patrimoine A constaté une forte diminution de la faune à la suite des travaux déjà effectués dans cette zone. <u>Réponse de la mairie</u> Le règlement de la zone Nt prévoit que "Sont admis dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère naturel de la zone [...] Les nouvelles constructions de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et d'hébergement hôtelier et touristique aux conditions suivantes : - qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures liées à la valorisation du tourisme, - qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages." De plus, "L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 500 m² par secteur." Ce règlement engendrera une attention particulière sur le type de construction envisagée par le porteur du projet. Le projet sera soumis à l'ABF.

		<u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Les éboulements de ce promontoire ces dernières années ont conduit parfois à d'importants dommages matériels sur les propriétés situées au pied du coteau. C'est un risque que la commune doit avoir bien présent à l'esprit tant les conséquences humaines, matérielles et financières pourraient être importantes. La création d'un village médiéval sur le promontoire et l'aménagement de nouvelles constructions risquent de présenter une nouvelle menace pour les habitations et les personnes y résidant situées en pied de coteau. Une étude générale de stabilité du coteau (géotechnique/géophysique, hydrologique et géologique globale) est un préalable indispensable avant tout projet d'aménagement.
PLU R-11	M. FAUCHER, 63 rue de Monts	<u>Requête</u> Demande à détacher une partie de la parcelle A 835 en EBC en UB aux fins de construction, rue de la Moinerie. <u>Réponse de la mairie</u> La limite de la partie constructible est alignée sur le bâti de la parcelle A 104b soit à 38 m de la voirie. La limite de 10 m par rapport à l'EBC devra être respectée. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> Il conviendrait que la commune argumente sa position. Selon les informations fournies par la commune, la modification simplifiée du PLU délibérée le 8/9/2014 exclut toute urbanisation « ... à l'ouest de la rue de la Moinerie... ». Ces terrains resteraient donc en zone NP, conformément aux objectifs du PADD, de l'avis de la DDT et du service territorial de l'architecture. Si une évolution doit intervenir, il conviendrait que la commune soit plus précise dans sa position et ceci afin de ne pas créer de distorsion avec d'autres requérants ainsi que de la parfaite compatibilité de cette demande avec le droit de l'urbanisme.
PDA PLU R-12	M. HERLIN, 7 rue des Avrins	<u>Requête</u> 1- S'interroge sur l'opportunité d'inclure sa propriété dans le PDA. 2- ER 01 : Détournement de Montbazon : quel tracé ? Quel calendrier ? 3- Questionne sur le type d'aménagement sur cette zone entre EBC et boisement à préserver ainsi que les incidences et les nuisances pour les riverains. <u>Réponse de la mairie</u> 1- Cette entrée de ville a un caractère naturel et patrimonial à part entière. Elle nécessite une cohérence urbanistique sur son ensemble. 2- L'emplacement réservé par le Conseil départemental reste d'actualité. Le centre de secours du Val de l'Indre dessert notamment la commune de Veigné dont la zone urbaine s'est largement étendue sur le sud de la commune. Les conditions de la circulation en centre-ville de Montbazon sont très défavorables pour le passage des secours pour atteindre Veigné : la D250 en rive gauche est constituée d'une rue étroite (rue des Moulins) où les véhicules ont difficulté à se croiser. Ce qui est difficile pour les VL est quasi-impossible pour les PL. Le passage par la D17 oblige à passer l'Indre vers le nord à Montbazon avec un passage en centre-ville mal aisé sur la D910, puis revenir vers Veigné par la D50 qui traverse le bourg. Le trafic aux heures de pointe allonge très fortement sur les durées de trajet sur ce parcours. L'emprise retenue permet de rejoindre Veigné directement par la rue Jules Ferry avec une topologie permettant de limiter le coût des travaux.

	Le délai de couverture des risques est un élément essentiel de la qualité des secours. Un des paramètres est le délai de route, qui dépend aussi du type d'engins (VL ou PL) et de la nature de la voirie empruntée (en agglomération, voie rapide, autoroute...). Le risque Secours à personnes présenté par le Schéma Départemental d'Analyse et de Couverture des Risques (2019-2023) présenté par le SDIS 37 et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral du 3 juin 2019 présente pour la commune de Veigné un risque FORT (supérieur à 100 interventions) Le bassin de risque incendie comme celui d'accidents sur la voie publique indique la ville de Veigné comme un risque important et concentré. Les tracés alternatifs soit rallongent le temps de route, soit passent le long d'habitations. La commune reste favorable au tracé de l'emplacement réservé. Le calendrier est maîtrisé uniquement par le Conseil Départemental, qui en sera le Maître d'ouvrage, sans inscription à ce jour au programme d'investissement routier. <u>Analyse du commissaire-enquêteur</u> 1- Dont acte 2- Idem réponse R -4 3-Quant à l'EBC, s'appuyant sur les informations reçues au cours de l'enquête, il ne sera pas touché. Le tracé de l'emplacement réservé traverse le "Boisement à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme". La traversée de ce boisement ne remet pas en cause son classement. Cette création qui est de la compétence du département (aucune date de réalisation n'est à ce jour fixée) devra prévoir d'une part, une végétalisation de chaque côté de la voie nouvelle sur les parties non boisées situées en zones A et NP ; d'autre part, des voies séparées pour les mobilités douces et les piétons. La création de cette voie détournera le trafic quotidien passant actuellement par la rue des Avrins et la rue des Moulins (collégiens, travailleurs des zones de la Grange Barbier et ISOPARC) et permettra de détourner sur cette portion la D250 vers la voie nouvelle.
--	---

Analyse du commissaire-enquêteur

Ce rapport est établi après une étude approfondie du dossier, de la visite des lieux, des divers entretiens avec la commune de Montbazon et des informations recueillies tout au long de l'enquête publique ainsi que du mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse.

Compte tenu de ces éléments, mes conclusions motivées et avis sont établis dans deux documents séparés joints : la révision du PLU, le PDA.

Le 14 août 2025

Nicole TAVARES

Commissaire enquêteur

- Madame le Maire de Montbazon
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif à Orléans
- Archives Nicole Tavares

ANNEXES

1. Le procès-verbal de synthèse des observations remis à Madame le maire de Montbazon le 23 juillet 2025 ;
2. Le mémoire en réponse de Madame le maire de Montbazon parvenu par courriel le 1^{er} août 2025 ;
3. Le délibéré de la MRAe
4. Le mémoire en réponse de la commune à la MRAe
5. L'avis détaillé de la DDT
6. L'avis du Syndicat mixte de l'agglomération tourangelle (SCoT)
7. L'avis du Syndicat d'aménagement de la Vallée de l'Indre (SAVI)
8. Le mémoire en réponse de Madame le maire de Montbazon aux avis émis par les PPA

Pièces jointes

1. Courriels et réponse des propriétaires de monuments historiques. La commune au titre de l'église s'est auto-saisie
2. Le site castral
3. La maison médiévale Putsinus
4. L'ancien Hôtel Dieu
5. Insertion NRCO
6. Insertion NRCO
7. Insertion NRCO
8. Insertion NRCO
9. Affichage mairie, 9-1 et 9-2 sur 17 points du territoire communal
10. Avis de la commune sur l'enquête publique porté dans les boîtes aux lettres
11. Certificat d'affichage