

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE MONTREUIL-EN-TOURAIN**

Nombre de conseillers en exercice : 13

Nombre de présents : 9

Nombre d'exprimés : 9

Séance du jeudi 15 mars 2012

Date de la convocation :

15 mars 2012

L'an deux mil douze le quinze mars à dix huit heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean-Luc PADIOLLEAU, Maire.

Présents : Mmes ULIVI, MORLEC, ROQUIN, GENTILHOMME, Mrs PADIOLLEAU, GOHIER, DÉROGIS, ADUMEAU, GALIMANT,

Pouvoirs : /

Absents : M. MORLEC, M. RONCIER, Mlle DENIS, Mme FRANCESCAT

Mme GENTILHOMME a été élue secrétaire de séance.

Ordre du jour :

- vente de la lame à neige
- prise en charge partielle des repas suite aux intempéries du mois de janvier (neige)
- subvention exceptionnelle au FC Montreuil
- approbation du PLU
- Pénalités de retard à appliquer à une entreprise
- achat parcelle pour implantation d'une réserve incendie
- questions diverses

Le Conseil adopte le compte-rendu de la dernière réunion.

1) Vente de la lame à neige

Monsieur le Maire rappelle aux membres du Conseil que la lame à neige a été achetée en 1992 pour la somme de 1900€. La communauté de communes des deux rives (qui détient la compétence voirie) a procédé à l'achat d'une lame à neige pour toutes les communes relevant de sa compétence. Il n'est donc plus utile pour la commune de conserver celle lui appartenant. Il convient en conséquence de la revendre.

La commune de Neuillé-le-Lierre a besoin quant à elle d'une telle lame. En conséquence, Monsieur le Maire de Montreuil-en-Touraine propose de la vendre pour un montant de 1000€.

A l'unanimité, le Conseil accepte de vendre la lame à neige à la commune de Neuillé-le-Lierre pour un montant de 1000€ et autorise le Maire à signer tous les actes s'y rapportant.

2) Prise en charge d'une partie des repas de cantine en raison des intempéries

Suite aux intempéries survenues entre les 06 et 07 février (fortes chutes de neige) et le blocage du transport scolaire que cela a entraîné, de nombreux parents n'ont pu présenter leurs enfants à l'école, sans pour autant pouvoir prévenir la municipalité dans les temps afin d'annuler les repas de cantine.

En conséquence, Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil que la municipalité prenne en charge les repas des 6, 7, 9, 10 et 13 février, à hauteur de 50% de leur tarif habituel pour les

familles n'ayant pu prévenir en temps et en heure la municipalité de l'absence de leur enfant à la cantine.

A l'unanimité, les membres du Conseil acceptent que la municipalité prenne en charge les repas des 6, 7, 9, 10 et 13 février, à hauteur de 50% de leur tarif habituel pour les familles n'ayant pu prévenir en temps et en heure la municipalité de l'absence de leur enfant à la cantine et autorisent le Maire à signer tous les actes s'y rapportant.

3) Subvention exceptionnelle au FC Montreuil

Il a été convenu que la commune prenne en charge l'aménagement intérieur des nouveaux vestiaires de football par la mise en place de bancs. Cet aménagement représente un coût de 2860,00€. Or, la facture a été rédigée au nom du FC Montreuil. Compte tenu des délais exigés pour le règlement des factures, le FC Montreuil a procédé à son règlement et la commune propose d'effectuer le remboursement de cette facture.

A l'unanimité des membres présents, le Conseil accepte de rembourser le FC Montreuil (sous forme de subvention exceptionnelle) pour un montant de 2860,00€ et autorise le Maire à signer tous les actes s'y rapportant.

4) Approbation du PLU

Le Conseil municipal,

- VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.123-10, R.123-24 et R.123-25 ;
- VU la délibération en date du 03 septembre 2009 prescrivant l'élaboration du PLU ;
- VU la délibération en date du 17 février 2011 tirant le bilan de la concertation ;
- VU la délibération en date du 17 février 2011 arrêtant le PLU ;
- VU l'arrêté municipal n° 30 en date du 30 septembre 2011 mettant le projet d'élaboration du PLU à l'enquête publique ;
- ENTENDU le rapport du commissaire-enquêteur, considérant que les résultats de ladite enquête publique justifie deux modifications mineures du projet de PLU :
 - **demande de classer en zone UH la parcelle n°713, dans le bourg, à la Guêtrie** : cette demande peut recevoir partiellement une réponse favorable, en accord avec l'avis du Commissaire-Enquêteur. En effet, malgré le caractère équipée de la voirie de desserte, le projet arrêté de PLU prévoyait un classement en zone agricole A de cette parcelle, en vertu de l'existence du château d'eau, peu esthétique, et de l'existence d'un site d'activité agricole, source potentielle de nuisances. Dans sa demande le requérant précise que le hangar agricole lui appartient, qu'il n'y stocke que du matériel agricole, et que l'habitation à proximité est déjà occupée par des tiers. Compte tenu de ces informations, et étant entendu que la voie de desserte est équipée, que cet espace encore libre entre le corps de ferme et les habitations existantes s'insère dans l'enveloppe urbaine du bourg et que son urbanisation ne constituerait pas une extension en dehors des espaces déjà urbanisés, conformément au PADD du PLU, il est décidé d'étendre la zone UH au détriment de la zone A, jusqu'à une limite de 60 m par rapport au site d'activité, ce dernier n'accueillant pas d'élevage, et de l'ordre de 30 m par rapport au château d'eau, afin que l'éventuelle habitation ne se retrouve pas « sous » le château d'eau. Comme pour les autres parcelles constructibles de la Guêtrie, la réalisation d'un traitement paysager en lisière avec l'espace agricole est imposée, dans l'optique de la valorisation de l'entrée est du bourg depuis la RD55, conformément au PADD du PLU. Le dossier de PLU sera donc modifié en conséquence.
 - **demande de prendre en compte la réalisation nécessaire d'une voie d'accès à l'arrière des parcelles de la rue du Bourg, par rapport à l'urbanisation future du Cœur de Bourg** : l'enclavement de ces parcelles devra bien entendu être évité lors de l'aménagement du Cœur de Bourg. Afin de bien conserver la mémoire de cet enjeu, il est donc décidé de préciser dans le Rapport de Présentation cet aspect, dans la description des grands principes d'aménagement du Cœur de Bourg ;

Il n'a en revanche pas été donné une suite favorable aux autres requérants :

- **demande d'extension de la zone UH à la parcelle n°192 au Vieux Joué** : contrairement à l'avis du Commissaire-Enquêteur, cette demande ne peut recevoir de réponse favorable, car même si cette parcelle s'avère équipée, son urbanisation contribuerait à une extension du hameau du Vieux Joué, en contradiction avec les prescriptions du SCOT ABC que le PADD du PLU a intégrées en n'autorisant qu'une densification des hameaux de Vieux Joué, la Fontenelle et Pierre Bise, au sein de l'enveloppe urbaine préexistante. La parcelle n°192 doit donc demeurer en zone agricole A ;

- **demande d'extension de la zone UH à la parcelle n°141 du hameau de la Fontenelle** : contrairement à l'avis du Commissaire-Enquêteur, cette demande ne peut recevoir de réponse favorable, car même si cette parcelle s'avère équipée, au vu de sa localisation, son urbanisation contribuerait à une extension du hameau de la Fontenelle, en contradiction avec les prescriptions du SCOT ABC que le PADD du PLU a intégrées en n'autorisant qu'une densification des hameaux de Vieux Joué, la Fontenelle et Pierre Bise, au sein de l'enveloppe urbaine préexistante. La parcelle n°141 doit donc demeurer en secteur UHj, réservé à l'implantation d'annexes ;

- **demande d'extension de la zone UH sur une partie de la parcelle n°177 du hameau de la Fontenelle en contrepartie d'une cession de terrain à la commune de Montreuil-en-Touraine pour réalisation d'une bâche à incendie** : conformément à l'avis du Commissaire-Enquêteur, cette demande ne peut recevoir de réponse favorable :

- premièrement, la Municipalité a déjà figuré un emplacement réservé pour réalisation d'une bâche à incendie sur la parcelle n°110 du hameau de Fontenelle ;
- deuxièmement, au vu de la localisation de la parcelle, étendre la zone UH pour y accueillir une construction nouvelle contribuerait à une extension du hameau en dehors de l'enveloppe déjà urbanisée et remettrait en cause les prescriptions du SCOT ABC en matière de densification des hameaux, principe intégré dans le PADD du PLU.

La parcelle n°177 doit donc demeurer en zone agricole A.

- **demande d'intégration au secteur Nh de la parcelle n°50 à Villagou afin de pouvoir y implanter plusieurs constructions** : cette demande ne peut recevoir de réponse favorable :

- premièrement, le secteur Nh n'est pas un secteur constructible, à l'exception d'une évolution modérée du bâti existant (extension, changement de destination, annexes à l'habitation), or la parcelle concernée n'est pas bâtie ;
- deuxièmement, dans l'optique d'une demande de classement en zone constructible UH, comme l'explique le Commissaire-Enquêteur dans son avis, cette parcelle est excentrée par rapport au hameau de la Fontenelle et n'entre donc pas dans le cas d'une « dent creuse » pouvant être densifiée comme l'autorise le SCOT ABC, principe intégré dans le PADD du PLU.

La parcelle n°50 doit donc demeurer en zone naturelle N.

- **demande de rendre constructible les parcelles n°32 et 36 au lieu-dit du Pinson** : contrairement à l'avis du Commissaire-Enquêteur, cette demande ne peut recevoir de réponse favorable, car Pinson n'est pas identifié par le SCOT ABC comme hameau pouvant être densifié. Son urbanisation remettrait en cause le PADD du PLU qui ne reconnaît, dans le respect du SCOT ABC, que les hameaux de Vieux Joué, la Fontenelle et Pierre Bise comme pouvant accueillir de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine préexistante. La parcelle n°32 est par

ailleurs classée en secteur Ah permettant une évolution modérée du bâti existant, elle doit donc conserver cette classification. La parcelle n°36 n'est pas bâtie et doit donc demeurer en zone agricole A ;

- **demande d'inclure la parcelle n°182 aux Buissonnets au secteur agricole Aha afin d'y construire des bâtiments à usage agricole** : cette parcelle étant déjà classée en zone agricole A, le règlement du PLU ne s'oppose pas à l'édification de constructions à usage agricole, il n'y a donc pas d'intérêt pour le pétitionnaire à être intégré au secteur Aha ;

- **VU les avis émis par les personnes publiques associées et consultées**, considérant qu'ils justifient des adaptations mineures du dossier :

1. AVIS DE L'ETAT :

- **demande d'intégrer la nouvelle réglementation applicable depuis le 1^{er} mai 2011 en matière de risque sismique** : cette demande ne pouvant que contribuer à une meilleure information des pétitionnaires, le rapport de présentation (Etat initial de l'environnement) et le règlement (dispositions générales des zones) seront complétés en conséquence ;
- **demande de classer tous les boisements de la commune en zone naturelle et forestière N** : cette demande concernant les Espaces Boisés Classés restant en zone agricole A, ne pouvant que contribuer à clarifier le zonage, le Règlement-Documents graphiques 3.b à 3.f seront modifiés en conséquence, de même que les justifications du Rapport de Présentation ;
- ⇒ **demande d'actualiser la numérotation de l'article L.123-1-7 du Code de l'urbanisme, devenu article L.123-1-5-7**. Cette demande ne pouvant que contribuer à une meilleure compréhension du dossier de PLU, il est décidé d'y répondre favorablement. L'ensemble du dossier sera corrigé en conséquence ;
- **remise en cause de la justification du classement de la frange sud-ouest du bourg en secteur agricole Ap de protection stricte, qui ne peut être considérée comme une réserve foncière en vue d'une éventuelle urbanisation** : les besoins démographiques étant effectivement satisfaits au niveau des zones 2AU du bourg, la Municipalité décide de suivre les conseils de l'Etat en retenant comme justifications du secteur Ap, le souci de mise en valeur de la frange sud du bourg, au même titre que le Petit Etang : protection des vues sur le bourg et protection d'un espace potentiellement humide, mis en évidence dans le projet initial de la Municipalité. L'ensemble du dossier de PLU est donc modifié en conséquence ;
- **demande de préciser dans tous les secteurs de la zone A et N, les conditions de hauteur, d'implantation et de densité pour les constructions nouvelles afin de favoriser leur intégration paysagère et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone** : ceci est déjà fait pour la hauteur et l'implantation des constructions, pour tous les secteurs. Concernant la densité, cela est déjà fait pour les secteurs et sous-secteurs Ahad, Atc, Ne et Nc destinés à accueillir des constructions nouvelles spécifiques. Cela n'avait pas été fait, pour le secteur Ah et Nh, les extensions et annexes autorisées à l'article A2 et N2 étant conditionnées à une emprise au sol maximale. Seul le logement de l'exploitant autorisé en secteur Aha n'avait pas d'emprise au sol réglementée. Afin de respecter le Code de l'urbanisme, la Municipalité décide donc de fixer cette emprise au sol à 10%, la plus petite parcelle concernée étant de 1200 m². Elle décide par ailleurs, de ne pas imposer d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole autorisées également dans le secteur Aha, ce type de constructions étant autorisé dans l'ensemble de la zone agricole A sans obligation de réglementer la densité. Le Règlement et les justifications du Rapport de Présentation sont donc modifiés en conséquence ;
- **demande que la réglementation de l'article UHj relative à la construction d'annexes ne fasse**

pas référence aux habitations, sous peine de ne pouvoir autoriser ces annexes, aucune construction à usage d'habitation n'étant incluse dans le secteur UHj : ceci n'étant pas effectivement la volonté de la Municipalité, le conseil de l'Etat est pris en compte en modifiant la rédaction de l'article UHj2 en conséquence ;

- **demande d'ajouter, en annexes du dossier de PLU, la liste des emplacements réservés** : la liste des emplacements réservés figure déjà dans le Rapport de Présentation, mais cette demande ne pouvant que contribuer à une meilleure information des pétitionnaires, cette liste est annexée au dossier de PLU ;
- **demande de caler le plan des servitudes sur un fond de plan cadastral et non sur fond de plan IGN** : la cartographie de la localisation des Servitudes d'Utilité Publique figurant dans le dossier avait été transmise par les services de l'Etat. Mais pour une meilleure lisibilité, la Municipalité accepte de figurer ces servitudes sur un fond de plan cadastral ;
- **demande d'apporter des précisions dans le Rapport de Présentation sur la diversité des ressources en eau du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable dont dépend la commune** : cette demande ne pouvant que contribuer à une meilleure compréhension du dossier de PLU, le Rapport de Présentation sera complété en conséquence ;
- **demande d'actualiser les données sur les déplacements domicile-travail des actifs de Montreuil-en-Touraine** : cette demande ne pouvant que contribuer à une meilleure compréhension du dossier de PLU, le Rapport de Présentation sera complété en conséquence ;
- **demande de précision sur la sécurisation des déplacements doux entre la Garenne et le futur Cœur de Bourg ainsi qu'entre le bourg et les zones d'activités du Val d'Amboise** : le projet de développement prévoit effectivement une connexion douce complète entre la Garenne et le Cœur de bourg, en passant par le nord du bourg, à travers les futures opérations de la Ménagerie II et des Pinagers. Il est vrai qu'en l'attente de la création de ces nouveaux quartiers, les habitants doivent emprunter la RD55, dotée en partie d'une liaison douce sécurisée. En l'occurrence, il est rappelé, dans le PADD, page 3, qu'une étude sur la traversée du bourg à hauteur de la RD55 est prévue par la Municipalité. Elle permettra ainsi d'améliorer la sécurité des piétons et des cyclistes en direction du centre-bourg. Pour une meilleure compréhension du dossier de PLU, il est décidé toutefois de développer ces intentions dans le PADD et dans les justifications du Rapport de Présentation.

Concernant la réalisation d'une piste cyclable entre Montreuil-en-Touraine et Nazelles-Négron en particulier, il s'agit d'une réflexion à mener au niveau intercommunal et en collaboration avec le Conseil Général, s'il s'agit d'aménager la RD55. Or ce n'est pas une priorité immédiate pour la Municipalité qui préfère concentrer ses efforts sur l'extension de la station d'épuration et l'aménagement du Cœur de Bourg. Dans le cadre de ce PLU, elle préfère mettre l'accent sur le développement et la mise en valeur des sentiers de randonnée existant qui pourraient être connectés avec d'autres sentiers intercommunaux. Pour une meilleure compréhension du projet de développement, il est décidé de développer ces intentions exprimées dans le PADD dans les justifications du Rapport de Présentation.

- **demande de faire référence au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, version 2009** : cette demande ne pouvant que contribuer à une meilleure compréhension du dossier de PLU, le Rapport de Présentation sera complété en conséquence ;
- **demande de simplifier les rappels règlementaires de chaque zone** : cette demande ne pouvant contribuer qu'à améliorer la lisibilité du dossier de PLU, le règlement sera modifié en conséquence ;

- **demande d'apporter des précisions quant à l'intégration paysagère des panneaux photovoltaïques, aux abords des monuments historiques** : cette demande ne pouvant que contribuer à la qualité architecturale et paysagère du bourg ancien, les articles 11 du règlement sont modifiés en s'inspirant de la formulation proposée dans l'avis de l'Etat.

2. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- **demande de précision sur l'activité agricole de Pierre Bise** : il s'agit bien d'un horticulteur et non d'un arboriculteur. Le Rapport de Présentation sera donc modifié en conséquence ;
- **remise en cause du secteur Ap pour un développement ultérieur du bourg** : la Municipalité décide de suivre le conseil de la Chambre d'Agriculture (cf. Avis de l'Etat, ci-dessus) ;
- **demande de préciser dans le règlement que dans le cas des déclarations de clôtures, les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées** : cette demande ne pouvant que contribuer à une meilleure information des pétitionnaires, le règlement sera modifié en conséquences ;
- **demande, dans le règlement de la zone UH, de distinguer les constructions à usage agricoles des autres constructions, comme cela est prévu dans le règlement de la zone agricole** : cette demande ne pouvant que contribuer à améliorer la cohérence du règlement, le règlement de la zone UH sera modifié en conséquence selon les mêmes termes que le règlement de la zone A ;
- **demande d'ajouter à l'article 2 de la zone naturelle que les constructions autorisées ne doivent pas entraver le développement des activités agricoles existantes** : cette demande ne pouvant contribuer qu'à une meilleure protection de l'activité agricole, le règlement de l'article N2 sera modifié en conséquence ;
- **demande de classer les Espaces Boisés Classés de la zone agricole en zone naturelle** : la Municipalité décide de suivre les conseils de la Chambre d'Agriculture (cf. Avis de l'Etat, ci-dessus).

3. AVIS DU CONSEIL GENERAL :

- **demande de correction, dans le Rapport de Présentation, de la numérotation des routes départementales, du nombre de dents creuses dans la zone UH et de nomenclature d'une zone (secteur UBJ au lieu de UHj)** : cette demande ne pouvant contribuer qu'à une meilleure compréhension du dossier de PLU, le Rapport de Présentation sera modifié en conséquence.

En revanche, la Municipalité n'a pas souhaité répondre favorablement aux demandes suivantes :

1. AVIS DE L'ETAT :

- **demande de vérifier que la délimitation des secteurs Ah et Aha ne porte pas atteinte aux sols agricoles** : c'est dans cette optique que la délimitation des secteurs Ah et Aha a effectivement été menée. Comme déjà expliqué dans les justifications du Rapport de Présentation, page 85, ils identifient le bâti existant ainsi que l'emprise du jardin, hors espace agricole, ce qui explique pourquoi ils dépassent parfois les limites parcellaires des terrains sur lesquels sont implantées les constructions. Les secteurs Ah et Aha n'ont donc pas à être redéfinis ;
- **demande de précision par rapport à la densité prévue dans les zones 2AU** : comme expliqué dans les justifications du Rapport de Présentation page 84, il est prévu une densité de 20 logements à l'hectare pour le site des Pinagers et de 15 logements à l'hectare pour la Ménagerie II. Pour le Cœur de Bourg, il n'a pas été fixé de densité, cet espace devant également accueillir un espace vert, du stationnement, un espace public... Un programme de 12 logements est toutefois envisagé par la Municipalité. Page 70, il est dans tous les cas précisé que « *pour les réserves foncières 2AU, il ne sera pas défini, dans le cadre de ce PLU,*

d'Orientations d'Aménagement, ni de programme de logements comme décrits précédemment. Ceci interviendra lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites par le biais d'une modification du PLU et dans le respect du SCOT ABC et du PLH ». La Municipalité ne juge donc pas utile d'apporter davantage de précisions sur la densité des réserves foncières ;

- **demande de détailler les objectifs du PLH en termes de diversification du parc de logements, afin d'assurer une meilleure compatibilité du PLU avec le PLH** : le rythme de développement démographique a été fixé en fonction du SCOT ABC qui reprend les dispositifs des PLH en vigueur au moment de son élaboration. Le PLH a été défini pour la période 2006-2012 et compte tenu de la durée de l'étude d'élaboration d'un PLU et sachant qu'une extension de la station d'épuration est indispensable à l'accueil d'une population nouvelle, il est apparu évident que les sites de développement identifiés dans le bourg ne pouvaient pas être ouverts à l'urbanisation avant 2013, dans le meilleur des cas. Il a donc été explicité, dans le Rapport de Présentation, respectivement page 70 et page 107 que *« pour les réserves foncières 2AU, il ne sera pas défini, dans le cadre de ce PLU, d'Orientations d'Aménagement, ni de programme de logements comme décrits précédemment. Ceci interviendra lors de l'ouverture à l'urbanisation des sites par le biais d'une modification du PLU et dans le respect du SCOT ABC et du PLH »* et que *« les objectifs du PLH devront être réglementairement intégrés au PLU lors de l'ouverture à l'urbanisation des quartiers du Cœur de Bourg, des Pinagers et de la Ménagerie II »*. Il n'est donc pas jugé opportun d'afficher dans le dossier de PLU des objectifs de diversification qui risquent d'être modifiés prochainement. Toutefois, pour une meilleure compréhension du dossier de PLU, il est décidé d'ajouter, dans les justifications du Rapport de Présentation, qu'il s'agira de respecter les orientations du PLH *« en vigueur »* ;
- **demande de créer un secteur spécifique pour le centre-bourg ancien** : cela se fait effectivement traditionnellement, mais dans la mesure où le bourg ancien est très réduit et ne présente pas de spécificités particulières en termes d'implantation des constructions, cela n'a pas été jugé nécessaire. De plus, le règlement de l'article UH6 précise que *« lorsque la construction à édifier s'implante entre deux constructions existantes déjà implantées à l'alignement, elle doit obligatoirement être implantée à l'alignement pour conserver la continuité bâtie sur la rue »*. La Municipalité maintient donc sa position ;
- **demande de définir des orientations d'aménagements pour les zones 2AU du bourg** : page 70, le rapport de présentation explique que les orientations d'aménagement seront définies au moment de l'ouverture à l'urbanisation, selon la forme urbaine, le programme de logements et la densité choisie en fonction du SCOT et du PLH en vigueur. Mais afin d'explicitier la vision des élus, les grands principes d'aménagement de chacune des zones ont été détaillés et illustrés dans le Rapport de Présentation pages 72 et 76 à 78. Ils pourront ainsi servir de base à la formalisation d'orientations d'aménagement. La Municipalité maintient donc sa décision ;
- **demande que dans les articles 11, les travaux sur le bâti ancien traditionnel respectent le style et les matériaux d'origine** : il semble à la Municipalité que la rédaction de l'article 11 de chacune des zones du PLU garantit ce respect du style et des matériaux d'origine grâce aux prescriptions suivantes : *« Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades »*, *« Lors de travaux de rénovation, les façades existantes comportant des détails et des modénatures caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (encadrement des baies, chaînages d'angles, corniches...) devront être restaurées en respectant leur intégrité »*, *« la réfection d'un enduit à la chaux devra se faire en respectant les techniques traditionnelles de mise en œuvre »*, *« les façades en pierres de taille et les éléments architecturaux en pierres de taille (encadrements des ouvertures, par exemple) doivent être conservés. Ils ne doivent pas recevoir d'enduit ni de mise en peinture »*. La

Municipalité ne juge donc pas opportun de modifier son règlement en conséquence ;

- **demande de diminuer à moins de 10 m² de superficie les annexes auxquelles sont attribuées des règles différentes de couverture** : dans son règlement, la Municipalité a fixé à 12 m² la superficie en deçà de laquelle des prescriptions différentes s'appliquent pour les toitures. La différence ne lui apparaît pas significative entre 10 et 12 m² pour modifier le règlement du PLU en conséquence.

2. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE :

- **regret que l'élaboration du PLU n'est pas été accompagnée dans véritable diagnostic agricole avec enquêtes auprès des exploitants agricoles permettant d'affiner les enjeux et de mieux qualifier les atteintes du projet de PLU sur l'activité agricole** : il est vrai que les exploitants n'ont pas été reçus en entretiens individuels, mais la Municipalité tient à préciser, comme elle l'a fait page 107 du Rapport de Présentation, qu'ils ont été conviés personnellement à l'exposition publique sur le zonage réglementaire afin de prendre connaissance du classement de leur exploitation agricole et que leurs remarques ont été prises en compte ;
- **interrogation sur les superficies définies pour l'accueil d'une population nouvelle qui apparaissent supérieures aux besoins exprimés** : la Municipalité s'est justifiée sur ce point dans le Rapport de Présentation page 102 : *« Le projet consomme 2 à 3 ha de plus que prévu théoriquement (3-4 ha). On notera que ce décalage est imputable à la superficie des dents creuses du bourg et des hameaux, au fait que le Cœur de Bourg est également consacré à la création d'un pôle de centralité, non uniquement dédié à de l'habitat et au fait que le site de la Ménagerie a été légèrement surdimensionné pour des raisons d'intégration paysagère de la frange nord du bourg (cf. partie 3, chapitre 4). Les superficies effectivement consacrées à de l'habitat sont de l'ordre de 4.5 ha. Plus de 85% du développement de la commune s'effectue sous forme organisée pour une gestion cohérente de l'espace »*. La Municipalité maintient donc sa position ;
- **demande de précision sur les densités indiquées dans le projet** : comme expliqué page 67 du Rapport de Présentation, les densités indiquées comprennent les espaces publics : *« En s'orientant vers une densité de 15-20 logements à l'hectare comprenant 20 à 30% d'espaces publics (voirie, place, gestion des eaux pluviales), contre moins de 10 logements à l'hectare pour le POS, de l'ordre de 3-4 ha serait à urbaniser »*. Le dossier de PLU n'a donc pas à être modifié en conséquence ;
- Après en avoir délibéré :
 - décide d'adopter les modifications précitées et d'approuver le Plan Local d'Urbanisme telle qu'il est annexé à la présente délibération ;
 - la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal ;
 - le dossier de PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Montreuil-en-Touraine aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la Préfecture et à la DDT.

5) Pénalités de retard à appliquer à l'entreprise Berneux suite aux travaux aux vestiaires du stade de football

Suite au retard dans l'exécution des travaux effectués par l'entreprise Berneux aux vestiaires du stade de football, le Maire expose aux membres du Conseil qu'il est possible d'appliquer des pénalités de retard à cette entreprise.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité de ne pas appliquer de pénalités de retard à l'entreprise Berneux suite à son retard dans l'exécution des travaux aux vestiaires du stade de

football.

6) Achat d'une parcelle visant à l'implantation d'une bâche incendie aux « Villepins »

Monsieur le Maire donne lecture aux membres du Conseil d'un courrier adressé par M. Marceau DAGUET établissant une proposition de vente d'une de ses parcelles d'une surface de 386m² au prix d'un euro du mètre carré, les frais de notaire étant pris en charge par la commune.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide de donner, à l'unanimité, une suite favorable à cette proposition et autorise le Maire à signer tous les actes s'y rapportant.

Questions diverses :

- ✓ Un tableau sera prochainement affiché en salle de conseil afin d'établir la liste des bureaux de vote pour les élections présidentielles des 22 avril et 06 mai ainsi que législatives des 10 et 17 juin prochains.
- ✓ Madame Morlec propose qu'une réflexion soit lancée au sujet de l'organisation d'un repas de quartiers.

La séance est levée à 19h15.

**Le Maire,
Jean-Luc PADIOLLEAU**

Les Conseillers Municipaux