



Commune de MONTs

dossier n°

PA0371592440002

date de dépôt : **01/08/2024**

date d'affichage en mairie :

02/08/2024

demandeur : **Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre représentée par M. Eric Loizon**

pour : **Agrandissement de la zone d'activités économiques d'ISOPARC sur 57 ha**

adresse terrain : **Netilly à Monts (37260)**

2025-218U

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de MONTs**

Le Maire de MONTs,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 01/08/2024 par la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre représentée par M Eric Loizon demeurant 6 Place Antoine de Saint-Exupéry à SORIGNY (37250) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour un projet d'agrandissement de la zone d'activités économiques d'ISOPARC sur 57 ha ;
- sur un terrain situé à Monts (37260) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2019, modifié par modification simplifiée le 17/11/2020, modifié le 18/05/2021 et mis à jour le 25/06/2025 ;

Vu la demande d'autorisation environnementale unique autorisant les travaux et portant dérogation pour la destruction, la perturbation, la capture temporaire d'espèces protégées et la destruction de leurs milieux nécessaires à l'aménagement de la zone d'activités Isoparc 2 sur les communes de Monts et Sorigny ;

Vu la demande de dérogation au titre des espèces protégées ;

Vu la délibération de la commune de Monts en date du 22/04/2025 ;

Vu la délibération de la commune de Sorigny en date du 22/04/2025 ;

Vu la délibération de la Communauté de communes en date du 03/04/2025 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre (CCTVI) sur la collecte des déchets en date du 19/08/2024 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 14/08/2024 ;

Vu les avis du Service Territorial d'Aménagement en date du 16/10/2024 et 13/11/2024 ;

Vu l'avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 27/08/2024 ;

Vu l'avis du service eau, biodiversité, risques naturels et Loire de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) en date du 27/08/2024 ;

Vu l'avis du Conseil Scientifique du Patrimoine Naturel de la Région Centre Val de Loire en date du 06/10/2024 ;

Vu l'avis de la CCTVI sur la compétence captage en date du 08/08/2024 ;

Vu l'avis de la CCTVI sur la compétence eau et d'assainissement en date du 12/08/2024 ;

Vu le courrier de LISEA du 20 février 2025 autorisant le rejet des eaux pluviales du bassin Sud prévu dans le cadre de l'opération Isoparc 2 dans son réseau d'eau pluviale ;

Vu la demande de compléments de la DDT du 19 septembre 2024 ;
Vu le dossier actualisé apporté par la communauté de communes en date du 2 décembre 2024 en réponse à la demande de compléments ;
Vu le courrier de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) du 18 avril 2025 indiquant son absence d'avis sur le dossier ;

Vu l'arrêté préfectoral du 11 juin 2025 portant ouverture de l'enquête publique ;
Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/07/2025 au 31/07/2025 ;
Vu le rapport, les conclusions et les deux réserves du commissaire enquêteur en date du 18/08/2025 sur l'autorisation environnementale unique réceptionnées en mairie le 18/08/2025 ;
Vu le courrier de la communauté de communes en date du 03/10/2025 en réponse à la réserve émise par le commissaire enquêteur ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection éloignée des forages d'ISOPARC bénéficiant d'un arrêté déclarant d'utilité publique la création de périmètres de protection, en date du 13 mars 2013 ;

Considérant que l'aménagement de la zone d'activités Isoparc 2 est soumis à évaluation environnementale systématique au titre de l'annexe à l'article R.122-2 du Code de l'environnement ;

Considérant les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme selon lesquelles « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant les dispositions de l'article R 111-26 du code de l'urbanisme selon lesquelles « Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;

ARRÊTE

Article 1

La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre demeurant 6 Place Antoine de Saint-Exupéry à SORIGNY (37250) est autorisée à diviser un terrain situé à Monts (37260) cadastré **YD-0017, YD-0054, YD-0146, YD-0193, YD-0257, YD-0055, YD-0041, YD-0045, YE-0013, YD-0053, YD-0038, YD-0154, YD-0194, YD-0155** pour une surface de **565542 m²**.

Article 2

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies dans les pièces jointes en annexe au présent arrêté. Le nombre maximal de lots autorisés est de **quatorze (14)**. La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de **210 000 m²**.

Article 3

Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir à l'attributaire du lot un certificat indiquant la surface de plancher attribuée au lot, certificat qui devra être joint à toute demande de permis de construire, en application de l'article R 431-22 du Code de l'Urbanisme.

Article 4

Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation sera périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en sera de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 5

Les travaux d'équipements et de viabilité seront exécutés conformément aux prescriptions des services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les plans et programmes de travaux annexés à la présente demande.

Article 6

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment le plan de composition et le règlement.

Article 7

La vente ou location des lots ne sera autorisée et des permis de construire ne pourront être délivrés qu'après dépôt en Mairie d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot dès lors que le lotisseur aura obtenu l'autorisation de vendre régie par l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 8

Les permis de construire ne pourront être accordés dans les cas suivants :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme ;
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Article 9

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme.

Article 10

En application de l'article L.425-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne pourra être mis en œuvre qu'après l'obtention de l'autorisation environnementale.

Article 11

Les mesures destinées à Eviter, Réduire, Compenser (ERC) figurant à l'annexe jointe à cette décision devront être respectées.

Fait à MONTS,



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Le tribunal administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr> ».

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

ANNEXE A L'ARRETE DU PA 037 159 244 000 2

Mesures destinées à Eviter, Réduire et Compenser (ERC) les effets notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine et modalités de suivi associés

Les mesures prévues par le maitre d'ouvrage pour Eviter, Réduire, Compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement ont été détaillées dans l'étude d'impact fournie au dans le dossier.

Les mesures d'évitement et de réduction qui seront mises en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités en faveur des zones humides sont listées dans le tableau ci-dessous :

N°	Intitulé
MEZH1	Adaptation des emprises du projet : ◆ conservation de la mare permanente (surface évitée de 1418 m²), ◆ réduction des emprises sur la zone humide « Nord » (surface évitée de 3,48 ha) et ◆ réduction des emprises sur la zone humide « Sud » (surface évitée de 8,60 ha).
MRZH1	Adaptation des techniques de travaux : ◆ conservation de la topographie, ◆ pour la parcelle cessible n°1 au Nord : aménagement des bassins de rétention pour favoriser l'infiltration et gestion adaptée et ◆ respect d'une bande tampon de 3 mètres autour des emprises projet pour la circulation des engins.

Afin de palier à l'impact de la zone d'activités sur les zones humides, des mesures compensatoires seront mises en œuvre. 3 sites de compensations sont prévus au sein de la zone d'activités et 3 autres sites de compensations sont envisagés à l'extérieur de la zone d'activités. Le site de compensation n°5 ne se situe pas dans la même masse d'eau que le projet. Par conséquent, conformément au SDAGE Loire-Bretagne en vigueur, seule la moitié de la surface de compensation sera comptabilisée dans le calcul de la dette des mesures compensatoires.

La description des principaux aménagements à réaliser par site sont décrits ci-dessous :

- **Site de compensation MCZH 1 :**

- création de 2 mares : surfaces de 239 m² et 144 m² et profondeurs de 70 cm à 120 cm,
- plantation d'hélophytes sur le pourtour de chaque mare : un tiers du pourtour des mares seront plantés,
- création de micro-dépressions et surcreusement topographiques,
- plantation d'une haie arbustive : positionnée sur la frange Sud de la mesure sur une surface de 1511 m² (voir MC2),
- plantation de fourrés de saules : plantation de 2 bosquets de saules cendrés aux abords de mare située au Nord,
- reconversion de la culture présente en prairie.

Objectifs attendus de cette mesure	Amélioration surfacique en m ²	Création de zone humide en m ²
	2630	12098

Plan des aménagements prévus au sein de la MCZH 1

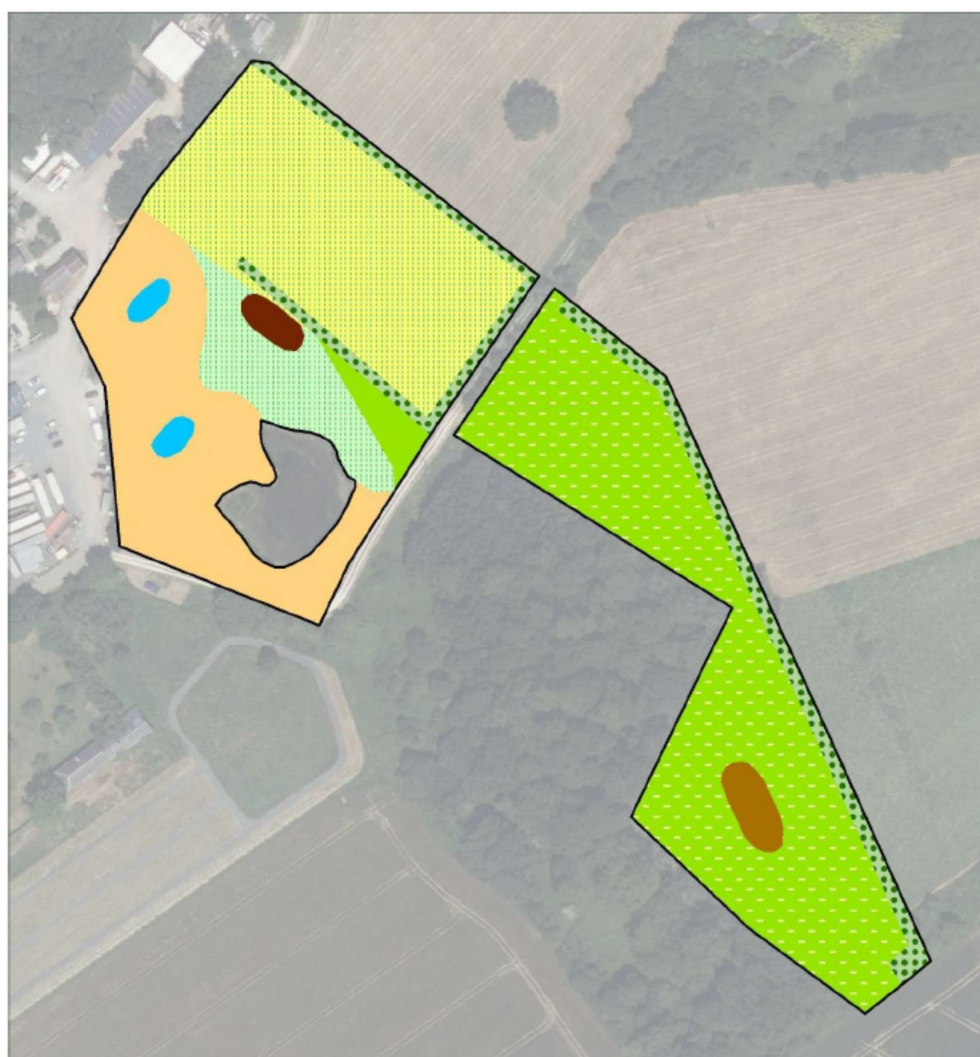


Site de compensation	Noue peu profonde destinée à la gestion des eaux pluviales
Actions	Plantation de boisements hygrophiles
Création de mare	Plantation de fourré de saules
Création de mare et plantation de banquettes d'hélophytes sur 1/3 du pourtour	Plantation de haie arbustive
Création de micro-dépressions topographiques à -30 cm du TN	Reconversion d'une culture en prairie et semi de prairie humide
Gestion prairiale de la friche	Surcreusement topographique à -30 cm du TN

- **Site de compensation MCZH 2 :**
 - surcreusement topographique : création de 2 mouillères temporaires d'une surface chacune de 255 m²,
 - reconversion de la culture présente en prairie,
 - plantation de 2375 m² de haies (voir MC2),
 - restauration de mares existantes : curage des mares, dépose des laisses de curage sur les bords des mares, ouverture des boisements en périphérie, reprofilage des berges des mares (si besoin),
 - gestion de la zone de boisements au Nord-Ouest de la mesure : enlèvement des déchets, suppression de la station de bambous, gestion raisonnée de la zone.

Objectifs attendus de cette mesure	Amélioration surfacique en m ²	Création de zone humide en m ²
	21997	2550

Plan des aménagements prévus au sein de la MCZH 2



 Site de compensation

Actions

 Gestion de l'ensemble de la zone : nettoyage des déchets, suppression de la station de bambous, gestion prairiale

 Gestion prairiale avec fauche tardive et export des matériaux de coupe

 Gestion prairiale de la triche

 Plantation de haie pluristratifiée

 Reconversion d'une culture en prairie et semis de prairie humide

 Semis de prairie humide et gestion prairiale

 Surcreusement topographique à -30 cm du TN

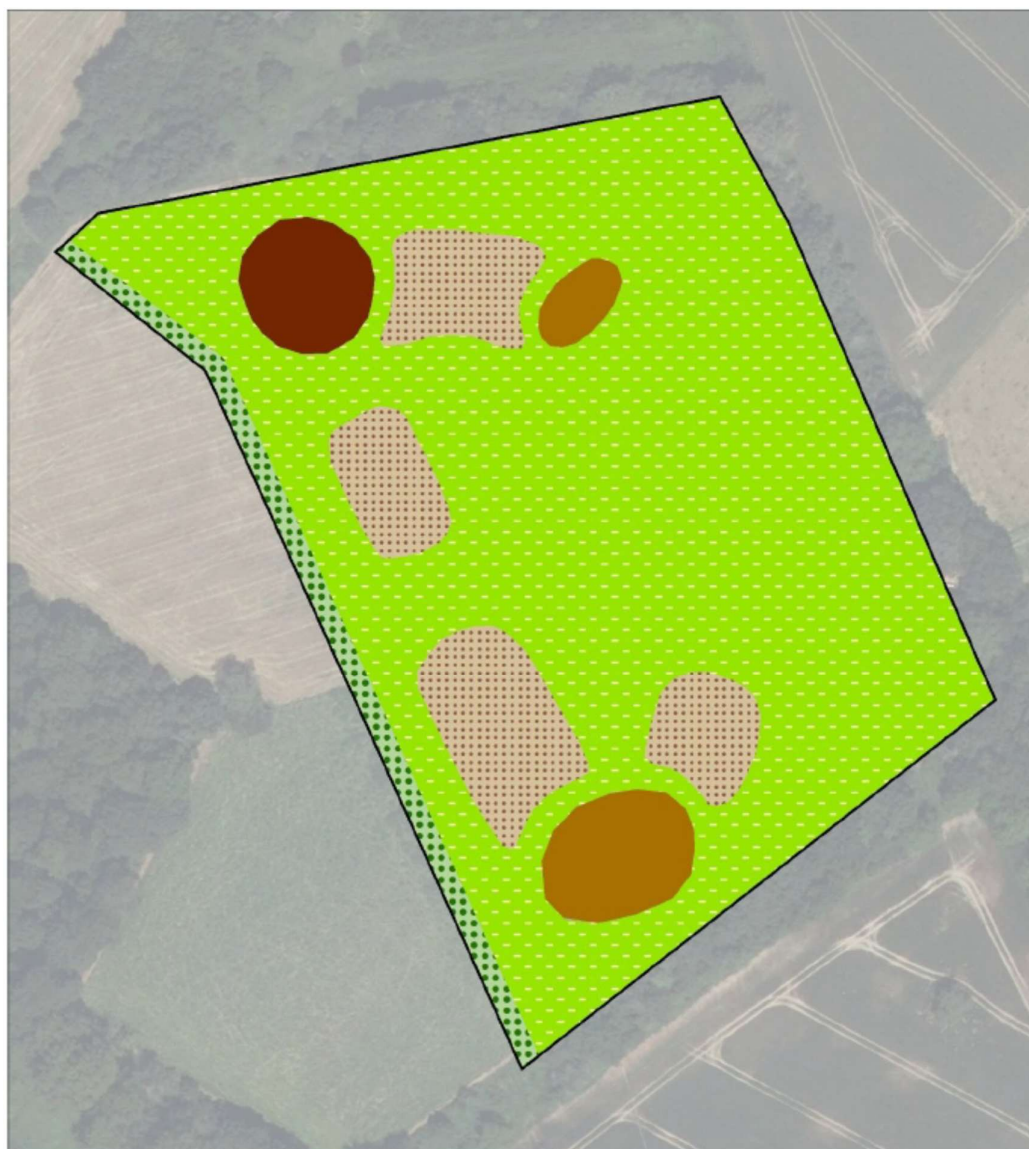
 Surcreusement topographique à -40 cm du TN

 Restauration de mares existantes

- **Site de compensation MCZH 3 :**
 - surcreusements topographiques : création de 3 surcreusements topographiques de 15 à 30 cm,
 - plantation de 1488 m² de haie champêtre pluristratifiée (voir MC2),
 - plantation de 4 bosquets de saules cendrés aux abords des dépressions topographiques (voir MC3),
 - reconversion de la culture présente en prairie.

Objectifs attendus de cette mesure	Amélioration surfacique en m ²	Création de zone humide en m ²
	35328	0

Plan des aménagements prévus au sein de la MCZH 3



Site de compensation

Actions

Gestion prairiale avec fauche tardive et export des matériaux de coupe

Plantation de fourré de saules

Plantation de haie pluristratifiée

Surcreusement topographique à -15 cm du TN

Surcreusement topographique à -30 cm du TN

Mesures compensatoires zones humides prévues en dehors de la zone d'activités

La description des principaux aménagements à réaliser par site sont décrits ci-dessous :

- **Site de compensation MCZH 4** : parcelle YL 003 – lieu-dit « La Nouillère » sur la commune de Sorigny
 - réhausse de la ligne d'eau du fossé situé au Nord de la parcelle : création d'un redent de 30 cm de haut tous les 20 mètres pour constituer un apport d'eau vers la parcelle de compensation,
 - reconversion de la culture présente en prairie,
 - plantation en crête de berge de la frange Sud de la parcelle sur 60 mètres linéaires,
 - plantation d'une haie champêtre pluristratifiée sur 215 mètres linéaires à l'Ouest et à l'Est de la zone.

Objectifs attendus de cette mesure	Amélioration surfacique en m ²	Création de zone humide en m ²
	0	19962

Plan des aménagements prévus au sein de la MCZH 4



- **Site de compensation MCZH 5** : parcelle ZL 024 – lieu-dit « Les Millardières » sur la commune de Sorigny
 - obturation du réseau de drainage : réalisation de 3 tranchées : une de 360 mètres de long, une autre de 105 mètres et une dernière de 50 mètres. Ces tranchées auront une profondeur d'au moins 50 cm et une largeur d'1 mètre. Elles seront immédiatement rebouchées ensuite,
 - création et renaturation de mares : création de 2 mares sur des surfaces de 198 m² et 144 m² au Nord-Ouest de la parcelle. Restauration d'une ancienne mare sur une profondeur d'environ 70 cm,
 - plantation d'hélophytes sur les berges des mares pour un linéaire cumulé de 60 m,
 - plantation de fourrés de saules,
 - plantations arbustives / haies basses sur environ 260 m² au Sud du boisement existant,
 - plantation de 830 m² d'une haie champêtre pluristratifiée,
 - reconversion de la culture présente en prairie mésohygrophile à hygrophile.

Objectifs attendus de cette mesure	Amélioration surfacique en m ²	Création de zone humide en m ²
	0	20911

Plan des aménagements prévus au sein de la MCZH 5



- **Site de compensation MCZH 6** : parcelle YK 009 – lieu-dit « La Bautière » sur la commune de Sorigny
 - travaux de génie pédologique sur 7169 m² : étrepage de la terre végétale sur 10 à 15 cm,
 - excavation d'une surface de 590 m² de remblais,
 - création de 8 micro-dépressions topographiques de 30 cm de profondeur et sur une surface d'environ 520 m²,
 - création de 2 mares : surfaces de 306 m² et 242 m²,
 - plantation d'hélophytes sur les berges des mares pour un linéaire cumulé de 40 m,
 - plantation de 323 m² d'une haie champêtre pluristratifiée sur la limite Sud de la parcelle et de 1731 m² d'une haie peu dense sur la frange Ouest,
 - reconversion de la culture présente en prairie mésohygrophile à hygrophile.

Objectifs attendus de cette mesure	Amélioration surfacique en m ²	Création de zone humide en m ²
	19440	9059

Plan des aménagements prévus au sein de la MCZH 6



Site de compensation ex nihilo	Reconversion d'une culture en prairie
Actions	Suppression de remblais couplée à une reconversion de culture en prairie
Création de mare et plantation de banquettes d'hélophytes sur 1/3 du pourtour	Travaux de génie pédologique (étrepage sur 15 cm + suppression de 15 cm de la partie sommitale de l'horizon structural) couplés à une reconversion de culture en prairie
Création de micro-dépressions topographiques à -30 cm du TN	
Plantation de haie champêtre pluristratifiée (fâche et peu dense)	