

# ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de révision allégée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts

Enquête publique numéro : **E25000063 / 45**

Réalisée du 10 juin 2025 au 10 juillet 2025

Autorité organisatrice

**Mairie de Monts**

Commissaire enquêteur

Pascal RIBEAUX

désigné par le

Tribunal Administratif d'

ORLÉANS

le 28 avril 2025



Page laissée vide intentionnellement

## Table des matières

<b>PARTIE I : RAPPORT .....</b>	<b>6</b>
1. Généralités.....	6
Présentation de la commune de Monts .....	7
Objet de l'enquête .....	7
Cadre Juridique – Références Documentaires.....	8
Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Monts.....	8
Composition du dossier .....	11
2. Organisation de l'enquête .....	12
Désignation du commissaire-enquêteur.....	12
Arrêté d'ouverture d'enquête .....	12
Préparation et organisation de l'enquête.....	12
Je me suis ensuite rendu le 16 mai à Monts pour une présentation du projet et une visite des lieux. ....	12
Information effective du public .....	12
3. Déroulement de l'enquête.....	14
Période.....	14
Permanences.....	14
Incidents relevés au cours de l'enquête .....	14
Climat de l'enquête.....	15
Participation du public.....	15
Clôture de l'enquête .....	15
4. Décisions et avis des PPA.....	16
Préambule.....	16
Analyse des PPA (Personnes Publiques Associées).....	16
5. Analyse des observations.....	18
Personnes reçues lors des permanences.....	18
Observations du public sur le registre papier .....	18
Observations du public par messagerie.....	18
Observations du public par courrier .....	18
Synthèse et bilan des contributions.....	18
Analyse des observations.....	20
Procès-verbal de synthèse .....	21
<b>PARTIE II : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS .....</b>	<b>24</b>
1. Rappel de l'objet de l'enquête publique.....	24
2. Rappel des modalités de l'enquête publique .....	24

3.	Rappel des avis émis par les personnes publiques consultées.....	25
4.	Rappel des observations exprimées par le public .....	27
5.	Rappel des réponses du porteur de projet au PV de synthèse.....	27
6.	Bilan des Forces et des Faiblesses du projet.....	30
7.	Conclusions du commissaire-enquêteur.....	32
8.	Avis du commissaire-enquêteur .....	34
<b>PARTIE III : ANNEXES .....</b>		<b>36</b>
	Annexe 1 – Arrêté .....	37
	Annexe 2 - Avis portant organisation d’une enquête publique.....	40
	Annexe 3 – Désignation commissaire-enquêteur.....	41
	Annexe 4 - Avis des PPA.....	42
	Annexe 5 – Affichages.....	53
	Annexe 6 – Insertions dans la presse.....	54
	Annexe 7 – Site Internet .....	55
	Annexe 8 - PV de synthèse et observations du public.....	57
	Annexe 9 - Mémoire en réponse aux questions du public .....	57
	Annexe 10 - Fiche mesure défrichement - Commune de Monts.....	57

# Enquête publique

Projet de révision allégée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts

## RAPPORT

Enquête publique numéro : **E25000063 / 45**

Réalisée du 10 juin 2025 au 10 juillet 2025

Autorité organisatrice

**Mairie de Monts**

Commissaire enquêteur

Pascal RIBEAUX

désigné par le

Tribunal Administratif d'

ORLÉANS

le 28 avril 2025



Les deux documents, Partie 1 (Rapport) et Partie 2 (Conclusions motivées et Avis), sont indépendants et ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation, de lecture et d'archivage.

## PARTIE I : RAPPORT

### 1. GÉNÉRALITÉS

Ce paragraphe a pour but de rappeler aux lecteurs non familiers des enquêtes publiques, le contexte de ces dernières et le statut du Commissaire-enquêteur.

Lorsqu'un projet nécessite une enquête publique, toute personne ou organisme peut alors exprimer son avis sur le projet grâce à cette enquête. Ces avis sont recueillis et synthétisés par le Commissaire-enquêteur.

Le Commissaire-enquêteur est « un citoyen ordinaire » qui a fait acte de candidature pour conduire des enquêtes publiques. Il a été inscrit sur une liste d'aptitude après un entretien par une commission présidée par le Président du tribunal administratif et est ensuite désigné pour des enquêtes. Il doit être totalement indépendant du cadre de chaque enquête, et il signe pour chaque enquête, une déclaration dans laquelle il déclare n'avoir aucun intérêt dans le projet. Il n'habite pas sur la commune, n'y possède rien et n'a pas de relations avec les personnes impliquées dans le projet.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-enquêteur rédige le présent rapport dans un délai d'un mois. Après avoir étudié le dossier d'enquête publique, écouté toutes les personnes qui sont venues lui exposer leur avis sur le projet, et éventuellement rencontré de sa propre initiative, toute personne qui serait susceptible de lui apporter un éclairage sur le projet, il donne un avis **motivé** sur le projet.

**Cet avis peut être favorable**, éventuellement assorti de recommandations qu'il lui semble utiles de faire connaître à l'autorité organisatrice de l'enquête et au porteur du projet.

**Cet avis peut être favorable, à condition que soient prises en comptes certaines réserves**, sur un ou plusieurs points qui lui semblent bloquants pour le bon équilibre du projet. Dans le cas où les réserves ne seraient pas levées, l'avis deviendrait défavorable.

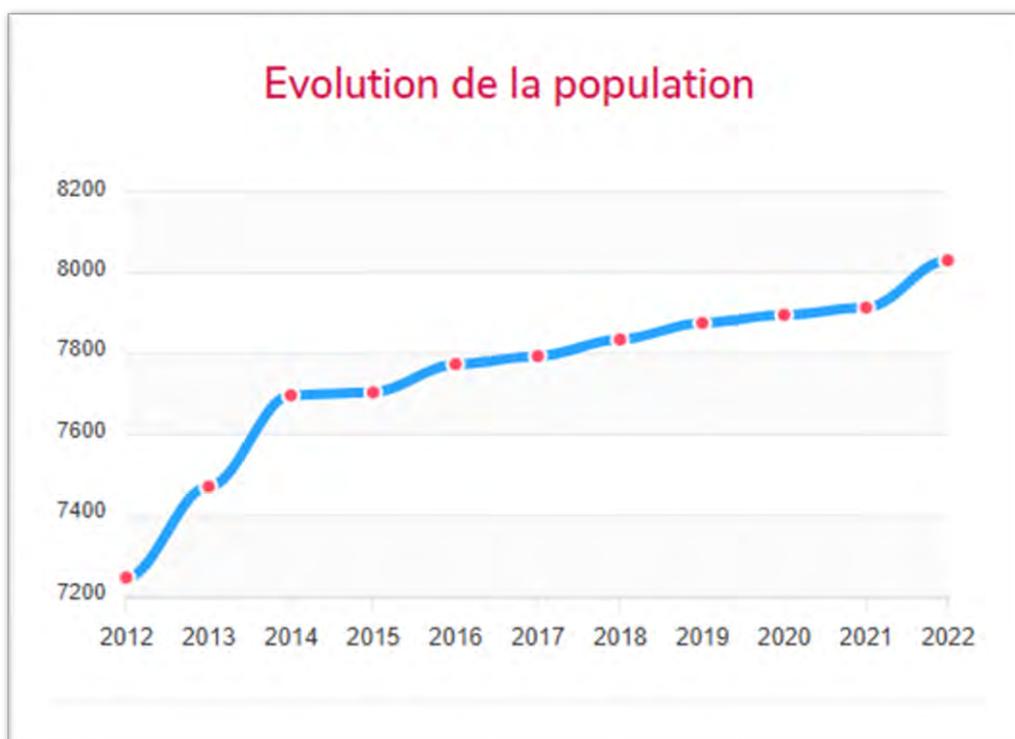
**Enfin l'avis peut être défavorable** si son utilité publique n'est pas avérée, c'est à dire que les inconvénients pour l'environnement au sens large sont supérieurs aux avantages que la collectivité pourrait retirer du projet ou si la présentation du projet ne semble pas cohérente.

L'avis du commissaire-enquêteur est donc **un avis consultatif** d'une personne totalement indépendante du projet, ayant écouté de nombreux avis du public et qui apporte un éclairage externe aux décisionnaires du projet, **qui restent ensuite libres de suivre ou non l'avis du Commissaire-enquêteur.**

Située en région Centre, dans le département d'Indre et Loire, la commune de Monts est située à moins de 10 km de la porte d'agglomération sur Joué-les-Tours et à 20 km de Tours (de centre à centre).

MONTs fait partie de la Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre. Cette communauté regroupe 22 communes voisines et compte au total environ 50 000 habitants.

Monts s'est développée sur un territoire de 2728 hectares, sur environ 7 km du Nord au Sud et 5 km d'Est en Ouest. En 2022, la commune comptait 8 031 habitants (source INSEE), en évolution de +3,31 % par rapport à 2016 (Indre-et-Loire : +1,67 %, France hors Mayotte : +2,11 %), soit une densité de la population de 294 habitants km<sup>2</sup>.



Les habitants de Monts vivent en grande majorité dans une maison et sont très souvent propriétaires de leur logement.

La commune bénéficie d'une desserte ferroviaire et routière bien développée. Elle dispose d'une halte SNCF desservie par le TER Tours – Port de Piles – Poitiers, qui dessert également la gare TGV de Saint-Pierre des Corps ralliant Paris en moins d'une heure.

### Objet de l'enquête

---

Une enquête publique a pour objectif d'assurer l'information et la participation du public, le recueil de ses observations, la prise en compte des intérêts des tiers, l'examen des remarques et suggestions par le commissaire-enquêteur avant que celui-ci n'émette un avis sur le dossier et formule ses conclusions motivées.

**La présente enquête porte sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Monts.**

Ce PLU, approuvé en décembre 2019 a subi plusieurs évolutions. Une modification simplifiée en novembre 2020 dont l'objet était la correction d'erreurs matérielles sur le règlement graphique et écrit, puis en mai 2021 une modification de droit commun pour la mise en place d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur l'emprise de l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du Bois Joli.

La présente révision allégée a pour objets :

- La modification du règlement écrit ;
- La modification du règlement graphique ;
- La création de deux OAP ;
- La réduction d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

La procédure de révision allégée permet de faire évoluer le PLU en tenant compte de ces différents objets.

#### Cadre Juridique – Références Documentaires

---

L'enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique et réglementaire suivant :

- Les articles L. 153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Le code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup>.
- L'arrêté du maire N°2025-09P prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Monts ;
- L'avis des Personnes Publiques Associées ;
- L'avis fixant les modalités de l'enquête publique ;
- la décision N° E25000063 / 45 du 28 avril 2025 désignant le commissaire enquêteur.

#### Le projet de révision allégée n°1 du PLU de Monts

---

Le PLU de la Ville de Monts a été adopté lors de la séance du Conseil Municipal le 17 décembre 2019. Une modification simplifiée n°1 du PLU a été approuvée le 17 novembre 2020. Une modification de droit commun n°1 du PLU a été approuvée le 18 mai 2021.

Par la délibération du 26 septembre 2023, la commune de Monts a lancé la révision allégée n°1 de son document d'urbanisme. Ce projet a été arrêté en date du 24 septembre 2024 par délibération.

Les Personnes Publiques Associées ont fait parvenir leur avis, et une réunion d'examen conjoint s'est tenue en Mairie de Monts le 7 janvier 2025.

4 avis ont été reçus sur la procédure et les élus ont souhaité apporter une réponse à chacun de ces derniers via un mémoire en réponse aux avis.

Le projet communal porte sur la modification du règlement écrit, la création de deux OAP de densification et la réduction d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification prévoit :

- La réduction d'un espace boisé protégé ;
- La réécriture de certaines règles du règlement graphique afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;
- La création de deux OAP de densification et la modification du règlement graphique en cohérence.

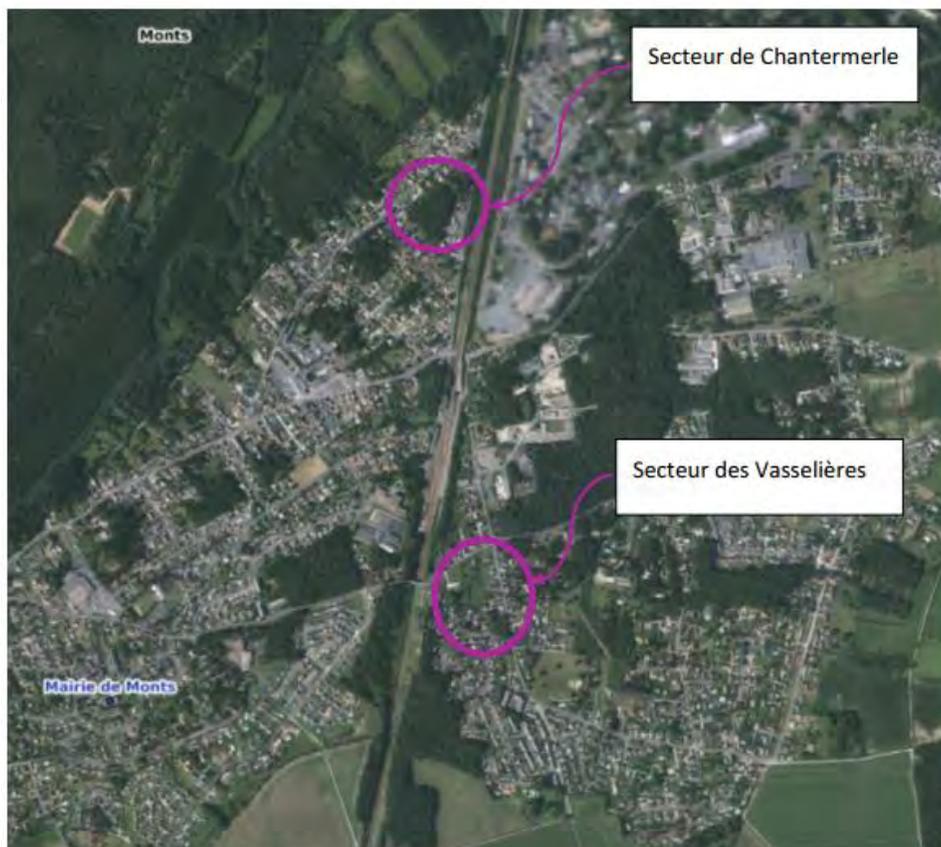
La création de deux OAP doit permettre une densification du tissu urbain existant, en optimisant le foncier existant, sous une forme maîtrisée d'habitats dans le cadre d'opérations groupées.

La modification des règles du règlement écrit. Elles doivent affiner les règles liées aux linéaires commerciales, préciser les règles d'aspect et d'architecture, affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre-ville, renforcer les conditions d'aménagement des espaces libres et les plantations en préservant les continuités écologiques et les paysages et limiter l'engrillagement en zone N.

Ces modifications n'entraînent pas une modification du PADD.

Concernant la modification du règlement écrit, elle se trouve justifiée suite à la constatation de quelques imprécisions et erreurs dans le règlement.

Concernant la modification du règlement graphique, il a été souhaité de préserver certains secteurs afin d'éviter une urbanisation non maîtrisée. C'est le cas des secteurs de Chantermerle et Vasselières. L'objectif étant de permettre une opération de densification maîtrisée et de qualité, d'encadrer l'aménagement et la densification du site par application d'une prescription graphique de type OAP.



Le projet a étudié les incidences de la modification sur l'environnement suivant plusieurs thématiques :

- Environnement et biodiversité sur le secteur de Chantemerle : pas d'impact sur les sites Natura 2000 situés aux abords du territoire communal. Concernant la flore, des inventaires ont été réalisés mais avec un diagnostic limité en raison de la période d'inventaire. Concernant la faune, les enjeux faunistiques du secteur apparaissent comme modérés. Ce milieu essentiellement composé de boisements, est un lieu privilégié pour plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, mammifères). L'enjeu de conservation en termes de connectivités écologiques est également évalué comme modéré.

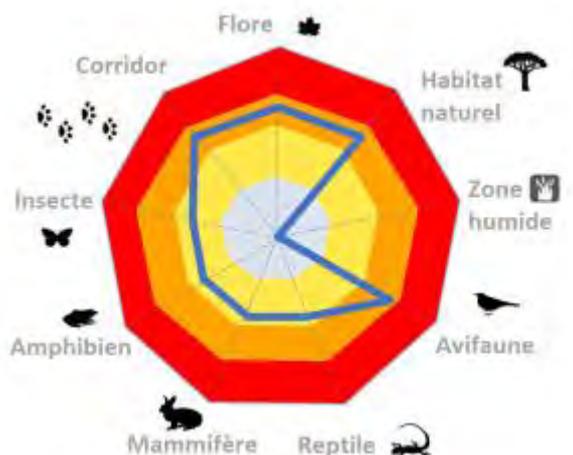


Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

- Environnement et biodiversité sur le secteur de Vasselières : aucun habitat d'intérêt communautaire, ni aucune espèce végétale à statut de protection ou de conservation particulier n'a été identifié mais une attention doit être apportée au développement des espèces exotiques envahissantes. Concernant la faune, ce secteur anthropisé en plein secteur urbain n'est pas favorable à la fréquentation d'espèces remarquables. Les enjeux faunistiques du secteur apparaissent donc comme faibles voire très faibles. Une petite zone humide a été intégrée au mieux au projet de densification. Le secteur de Vasselières ne se trouve pas dans un corridor écologique identifié par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).

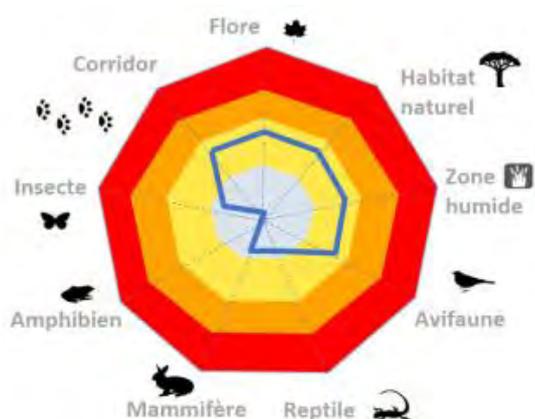


Diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié

- Risques : les risques concernant la commune de Monts sont d'ordre inondation, mouvement de terrain, retrait et gonflement des argiles, radon, transport de matières dangereuses et pollution des sols. La révision du PLU ne présente pas de vulnérabilité supplémentaire dans les secteurs concernés.
- Agriculture : impact nul.
- Eau : la structure d'assainissement des eaux usées de la commune est compatible avec le projet. Les OAP des secteurs de projet encouragent à l'utilisation de matériaux perméables évitant ainsi une collecte trop importante des eaux pluviales. Cependant, La gestion des eaux pluviales devra donc être étudiée lors de l'aménagement de l'opération et pourra faire l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.
- Mobilités : concernant les flux routiers, la configuration routière et urbaine actuelle est en mesure de répondre aux nouveaux flux routiers engendrés. Les accès se feront via des axes existants et configurés pour cette densification.
- Patrimoine et paysage : pas d'enjeu majeur identifié sur les secteurs en termes de paysage et de patrimoine.

### Composition du dossier

---

Le dossier a été mis à la disposition du public à la Mairie de Monts sous forme papier.

Le dossier (+400 pages) était composé comme suit :

- Une notice de présentation ;
- La nouvelle version des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU ;
- La nouvelle version du règlement écrit du PLU ;
- La nouvelle version du règlement graphique du PLU ;
- L'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire après examen au cas par cas ;
- L'auto-évaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas ;
- Le diagnostic écologique réalisé dans le cadre de l'examen au cas par cas ;
- L'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et mémoire en réponse ;
- Les actes administratifs suivants :
  - o La délibération n°2023.08.02 du 26 septembre 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU et définissant les modalités de concertation du public ;
  - o La délibération n°2024.07.04 du 24 septembre 2024 d'arrêt de projet de la révision allégée n°1 du PLU et de bilan de la concertation ;
  - o La décision n° E25000063 / 45 du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 28 avril 2025 de désignation de commissaire enquêteur ;
- L'arrêté n°2025-09P du 16 mai 2025 de prescription de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du PLU ;
- Les justificatifs des mesures de publicité ;
- Le registre d'enquête publique.

Le dossier présenté est conforme à la réglementation.

Le dossier papier déposé à la Mairie de Monts est identique au dossier électronique consultable sur le site internet de la Mairie.

## 2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### Désignation du commissaire-enquêteur

Par la décision N° E25000063 / 45 du 28 avril 2025, Monsieur le Président du tribunal administratif d'Orléans désignait Monsieur Pascal RIBEAUX comme commissaire-enquêteur pour cette enquête.

### Arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté n°2025-09P de prescription de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du PLU a été signé le 16 mai 2025.

### Préparation et organisation de l'enquête

Suite à ma désignation, j'ai pris contact avec Monsieur Andelain, Responsable du Service Aménagement et Urbanisme de la commune pour définir les principales modalités du déroulement de l'enquête : période de l'enquête, dates et heures des permanences, local pour les permanences, etc.

Je me suis ensuite rendu le 16 mai à Monts pour une présentation du projet et une visite des lieux.

### Information effective du public

#### Publicité dans les journaux

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés 2 fois dans 2 journaux :

- publication dans la Nouvelle République les 23 mai et 17 juin 2025 ;
- publication dans la Renaissance Lochoise les 21 mai et 11 juin 2025.

#### Affichage

L'information de la population a été effectuée dans les délais par affichage de l'avis de l'enquête publique sur le panneau municipal extérieur à l'entrée de la Mairie de Monts et sur les sites concernés.



J'ai personnellement vérifié la conformité de cet affichage. La réglementation a été respectée.

## Autre action d'information du public

Le site Internet de la Mairie de Monts mentionnait l'enquête publique et permettait d'accéder à toutes les pièces du dossier d'enquête.



The screenshot shows the website of the Mairie de Monts. The header includes navigation menus for 'Vie Municipale', 'Cadre de Vie', 'Jeunesse', 'Loisirs', 'Découvrir Monts', and 'Contact Horaire'. The main content area features a yellow notice titled 'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE' for the 'révision allégée n°1 du PLU de la commune de Monts'. The notice specifies the dates from June 10 to July 10, 2025, and lists the opening hours for the public inquiry. It also mentions the designated 'Commissaire enquêteur', Monsieur Pascal RIBEAUX, and provides contact information for the Mairie de Monts, including the address, phone number, and email. A list of specific inquiry hours is provided, and a link is given for further information on the website.

**Avis d'enquête publique : révision allégée n°1 du PLU de la commune de Monts**

Par arrêté n°2025-09P en date du 16/05/2025, le Maire de Monts a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monts. L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Monts, siège de l'enquête, pour une durée de trente et un jours consécutifs :

**du mardi 10 juin 2025 à 8h30 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00**

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné **Monsieur Pascal RIBEAUX en qualité de commissaire enquêteur**. Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

Mairie de Monts – 2 rue Maurice RAVEL – 37260 MONTS  
Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Monts lors des permanences suivantes :

- Mardi 10 juin 2025 de 14h à 18h
- Mardi 17 juin 2025 de 09h à 12h
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h à 18h
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h à 17h

Le public pourra également consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique sur le site internet de la commune de Monts : [cliquer ici](#)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique à disposition en Mairie de Monts ou les adresser par écrit en précisant « À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur » :  
Mairie de MONTS – 2 rue Maurice Ravel – 37260 MONTS  
ou  
par email : [enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto:enquetepubliqueplu@monts.fr)

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de Monts aux jours et heures habituels d'ouverture, dès réception de celui-ci par les services pendant un an après la date de clôture de l'enquête publique. La décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête publique sera arrêtée par le Conseil Municipal de la commune de Monts. La décision sera affichée en Mairie de Monts.

Le public peut demander toute information auprès du service Aménagement et Urbanisme de la Mairie de Monts : 02 47 34 11 80 ou [amenagement@monts.fr](mailto:amenagement@monts.fr)

## Presse

Hormis les annonces légales éditées dans les deux journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales, un article de presse est paru dans la presse régionale le 5 juillet. Cet article expose les motifs de contestation du collectif « Mieux vivre à monts » sur les projets d'urbanisme. Ce collectif a déposé ses contributions lors de l'enquête publique.

### 3. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

---

#### Période

---

L'enquête publique s'est déroulée pendant 31 jours, du mardi 10 juin au jeudi 10 juillet 2025. Le siège de l'enquête publique était situé à la Mairie de Monts.

Pendant cette période, les personnes intéressées ont pu :

- consulter le dossier complet :
  - o en version papier à la Mairie de Monts aux jours et heures habituels d'ouverture au public ;
  - o sous forme numérique sur le site de la Mairie de Monts à l'adresse suivante : <https://monts.fr/fr/>
- formuler des observations, avis et remarques :
  - o sur le registre ouvert à cet effet, côté et paraphé par le Commissaire-enquêteur et mis à disposition en Mairie de Monts ;
  - o par courrier déposé ou transmis par voie postale à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Mairie de MONTS  
2 rue Maurice RAVEL  
37260 MONTS
  - o par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto:enquetepubliqueplu@monts.fr) ;
  - o en me les remettant directement lors d'une permanence.

#### Permanences

---

Je me suis mis à la disposition du public pour l'informer utilement et pour recevoir ses observations orales et écrites durant les permanences suivantes :

- Mardi 10 juin 2025 de 14h00 à 18h00 ;
- Mardi 17 juin 2025 de 9h00 à 12h00 ;
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 18h00 ;
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Les permanences se sont tenues à la Mairie de Monts dans d'excellentes conditions matérielles. Une salle de réunion spacieuse et confortable m'a été allouée pour la tenue de mes permanences.

Aucune réunion publique n'a été organisée.

#### Incidents relevés au cours de l'enquête

---

Aucun incident n'a été relevé durant l'enquête.

## Climat de l'enquête

---

L'enquête s'est déroulée dans un climat relativement serein et un accueil très favorable a été réservé au commissaire enquêteur. J'ai rencontré une cinquantaine de personnes lors de mes permanences et l'immense majorité a manifesté une opposition farouche au projet.

## Participation du public

---

- 10 contributions ont été recueillies par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, avec déposition sur le registre d'enquête de la Mairie de Monts et remise en mains propres ;
- 2 observations ont été déposées sur les registres en dehors des permanences ;
- Aucune contribution n'est parvenue au commissaire enquêteur par courrier ;
- une quarantaine de contributions ont été déposée par voie dématérialisée à l'adresse internet dédiée à l'enquête.

L'ensemble de ces contributions a donné lieu à 200 questions, remarques et observations (166 par mail, 21 sur le registre et 13 lors des permanences) du public.

Aucun registre dématérialisé n'avait été mis en place pour cette enquête.

## Clôture de l'enquête

---

L'enquête a été clôturée le jeudi 10 juillet 2025 à 17H00, à l'issue de ma quatrième permanence.

J'ai clos le registre d'enquête et les possibilités de contributions par mail ont également été arrêtées.



### Enquete Publique PLU à Pascal Ribeaux

Conformément à l'arrêté municipal n°2025-09P, l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts est désormais close depuis le **10 juillet 2025 à 17H00**.

Les requêtes transmises sur cette adresse mail ne seront plus transférées au Commissaire Enquêteur.

Bien cordialement,

Mairie de Monts.

## 4. DÉCISIONS ET AVIS DES PPA

---

### Préambule

---

Par la délibération du 26 septembre 2023, la commune de Monts a lancé la révision allégée n°1 de son document d'urbanisme. Ce projet a été arrêté en date 24 septembre 2024 par délibération.

Les Personnes Publiques Associées ont fait parvenir leur avis, et une réunion d'examen conjoint s'est tenue en Mairie de Monts le 7 janvier 2025.

4 avis ont été reçu sur la procédure. Les élus ont souhaité apporter une réponse à chacun de ces avis via un mémoire en réponse aux avis.

### Analyse des PPA (Personnes Publiques Associées)

---

- MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale)
  - Pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;
  - il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.
  
- Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire

La DDT a émis des réserves sur la procédure sur les sujets suivants :

- La prise en compte des objectifs en termes de production de logements sociaux et diversifier la programmation ;
- La prise en compte de la thématique mobilité en lien avec la gare de Monts ;
- La prise en compte des objectifs en matière de sobriété énergétique ;
- La fragilité juridique de la procédure.

Ces réserves ont été prises en compte dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

- Conseil départemental d'Indre-et-Loire

L'avis du Conseil Départemental porte sur 3 sujets majeurs :

- L'analyse écologique des secteurs de densification ;
- Les remarques écologiques sur chaque secteur ;
- La gestion des eaux pluviales des opérations.

Ces sujets ont fait l'objet d'une prise en compte dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

- SCoT (schéma de cohérence territoriale)

- L'avis SCoT du ne porte que sur la densification du secteur de Chantemerle ;
- La justification de constructibilité de cet espace doit s'attacher à étudier les impacts environnementaux et suivre la séquence « éviter, réduire, compenser » ;

Suite à cet avis, la notice sera complétée et des mesures mises en place pour l'avifaune.

- Chambre de Commerce et d'Industrie

- L'avis de la CCI porte essentiellement sur la préservation du foncier à destination économique ;

- Rappel sur les principes d'aménagement et d'utilisation du foncier.

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS

---

### Personnes reçues lors des permanences

---

J'ai reçu une cinquantaine de personnes durant mes 4 permanences. Celles-ci ont pu :

- Prendre connaissance du dossier ;
- Se renseigner sur les modalités de l'enquête et le rôle du commissaire enquêteur ;
- Déposer leurs contributions sur le registre d'enquête ou me les remettre en mains propres.

Le public a été présent lors de toutes mes permanences et le sentiment général était :

- Manque de communication de la Mairie sur ce projet absence de concertation et d'information ;
- Inquiétude du public sur des possibilités d'expropriation pour satisfaire le projet ;
- Inquiétude du public sur l'impact des OAP sur la biodiversité, en particulier sur le site de Chantemerle.

### Observations du public sur le registre papier

---

8 contributions ont été déposées sur le registre d'enquête lors de mes permanences et 2 en dehors de ces dernières.

1 association « Nature et Environnement » et 1 collectif ont fait une large contribution sur le projet.

1 pétition « MONTS : exiger la protection de l'espace boisé de Chantemerle » a recueilli 725 contributions à la fermeture de l'enquête (à noter qu'environ 25% des contributions proviennent de personnes étrangères à la commune, voire du département).

### Observations du public par messagerie

---

Une quarantaine de courriels sont parvenus à l'adresse dédiée [enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto:enquetepubliqueplu@monts.fr)

### Observations du public par courrier

---

Aucune observation n'a été adressée par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Monts.

### Synthèse et bilan des contributions

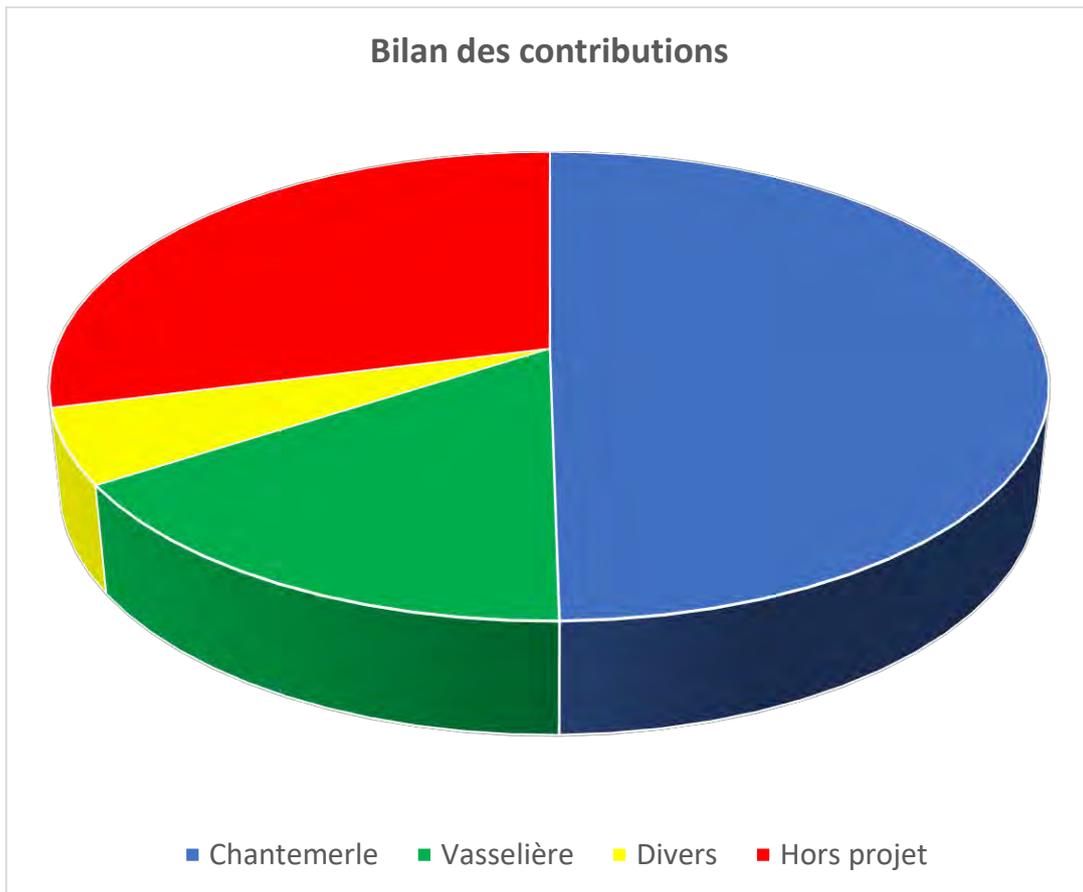
---

Au total, sur les 200 contributions (observations, remarques et questions) :

- 166 sont parvenues par mail ;
- 21 ont été inscrites sur le registre ;
- 13 m'ont été remises lors de mes permanences.

Les tableaux ci-après synthétisent les contributions à travers des sites concernés, les avis favorables ou non au projet et les thèmes intéressants le public.

Le bilan des contributions se présente ainsi :

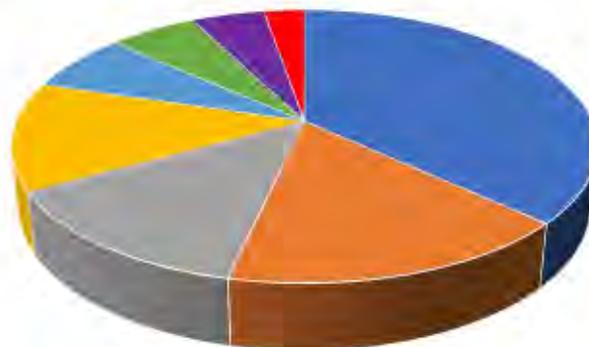


Les avis exprimés sur le projet :



Le bilan des contributions exprimées par thème :

## Thèmes des contributions



- Biodiversité
- Principes d'accès et de stationnement
- Cadre de vie (dont nuisances)
- Typologies de logements
- Densité
- Eau
- Information

### Analyse des observations

---

Suite à l'analyse des contributions, remarques et questions du public consignées sur le registre, par mail, ou oralement lors de mes permanences, j'ai constaté :

- Une opposition farouche au projet par l'ensemble du public (1 seule contribution favorable) ;
- Un manque d'information signalé par une très grande partie du public sur le projet de modification du PLU ;
- Une crainte d'expropriation de terrains ou d'habitations dans le cadre de ce projet en vue d'objectifs d'urbanisation de la commune, ce phénomène étant alimenté et amplifié par un nombre important de démarchage par des promoteurs et/ou agents immobiliers désireux d'acquérir les terrains d'habitants de Monts, d'où un climat anxigène fortement ressenti ;
- Une incompréhension sur le thème de la biodiversité, en particulier sur le secteur de Chantemerle, où l'étude flash d'expertise écologique est très mal perçue. Beaucoup considère la faiblesse de cette étude, faite sur une période très courte et dont les résultats

ne semblent pas probants. Plusieurs habitants ont été informé de cette étude pour autoriser l'accès de leur terrain mais n'ont jamais vu personne ;

- Un fort questionnement sur la typologie des logements qui pourraient être construits dans le futur et impactant de cadre de vie des habitants ;
- Une part relativement importante (environ 30%) de contributions hors sujet ou sans rapport avec le projet de révision allégée du PLU.

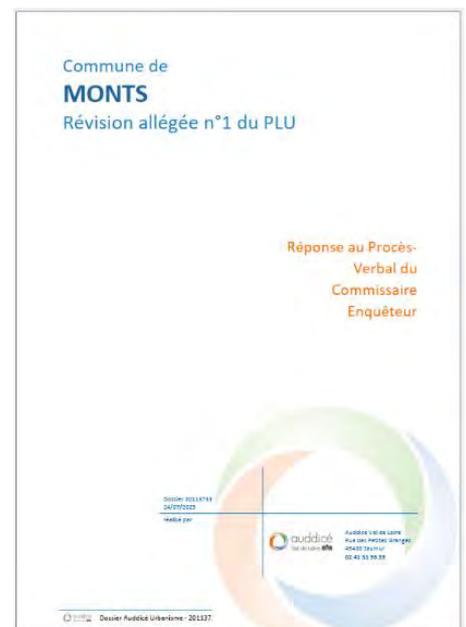
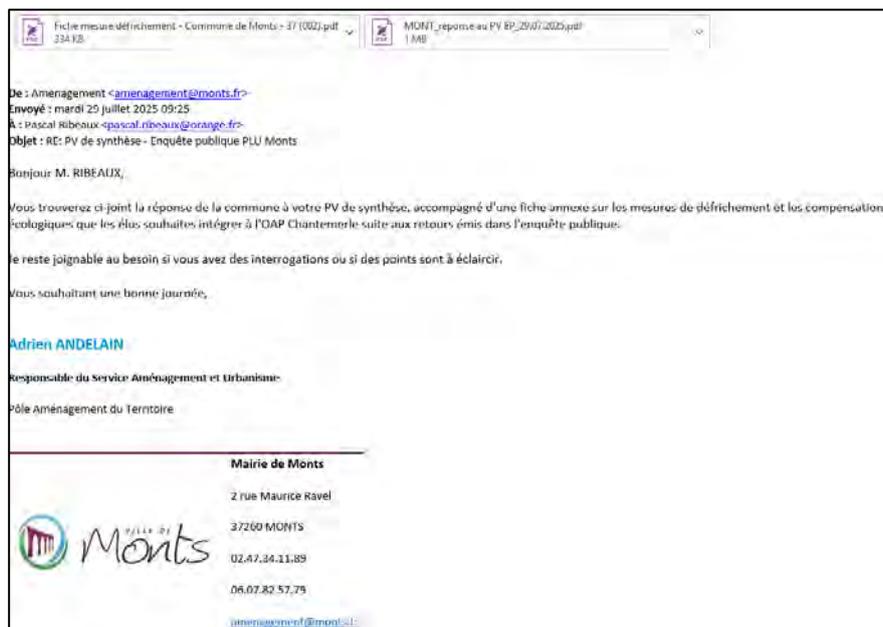
L'ensemble des observations a été transmis dans le PV de synthèse.

## Procès-verbal de synthèse

Le PV de synthèse a été envoyé par mail le mercredi 16 juillet 2025 après ma dernière permanence et la clôture de l'enquête.



Le mémoire en retour m'a été transmis par mail le mardi 29 juillet 2025.



Les réponses apportées par le porteur de projet figurent dans le mémoire en annexe.

Page laissée vide intentionnellement

# Enquête publique

Projet de révision allégée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts

## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Enquête publique numéro : **E25000063 / 45**

Réalisée du 10 juin 2025 au 10 juillet 2025

Autorité organisatrice

**Mairie de Monts**

Commissaire enquêteur

Pascal RIBEAUX

désigné par le

Tribunal Administratif d'

ORLÉANS

le 28 avril 2025



# PARTIE II : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

## 1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

Les présentes conclusions résultent de l'enquête publique prescrite par l'arrêté N°2025-09P prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts.

Cette révision allégée a pour objets :

- La modification du règlement écrit ;
- La modification du règlement graphique ;
- La création de deux OAP ;
- La réduction d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## 2. RAPPEL DES MODALITÉS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

J'ai été désigné par décision N° E25000063 / 45 du 28 avril 2025 notifiée par Monsieur le Président du tribunal administratif d'Orléans.

L'enquête publique s'est tenue du mardi 10 juin 2025 à 8h30 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs. Le siège de l'enquête publique était situé à la Mairie de Monts.

L'ouverture de l'enquête a été annoncée par les moyens suivants :

- Affichage sur le panneau municipal extérieur de la Mairie de Monts et les sites concernés ;
- Publicité dans les journaux (la Nouvelle République et la Renaissance Lochoise) ;
- Sur le site Internet de la Mairie de Monts.

L'affichage réglementaire a été effectué par les soins de la Mairie de Monts, sous forme d'affiches de taille réglementaire (lettres noires sur fond jaune) et les avis d'enquête affichés à l'extérieur. J'ai personnellement vérifié la conformité de cet affichage.

Les délais réglementaires concernant la parution de l'avis d'enquête publique, notamment dans les journaux retenus et les sites dématérialisés, ont été respectés. Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés 2 fois dans 2 journaux.

La communication peut être estimée suffisante.

Le dossier d'enquête complet et bien documenté, a été mis à la disposition du public au sein de la Mairie de Monts. Le dossier était également disponible sur le site internet de la Préfecture du Cher avec un renvoi permettant d'accéder à toutes les pièces du dossier.

Le public a pu consigner ses observations sur le registre d'enquête papier disponible à la Mairie de Monts.

Il pouvait également adresser un courrier à l'attention du commissaire-enquêteur par voie postale ou par voie électronique à l'adresse dédiée.

Je me suis mis à la disposition du public pour l'informer utilement et pour recevoir ses observations orales et écrites durant 4 permanences.

Les observations recueillies par écrit, ainsi que celles du commissaire-enquêteur, ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse transmis le mercredi 16 juillet à la Mairie de Monts qui, en retour, a rédigé un mémoire en réponse, faisant l'objet d'une présentation dans le rapport d'enquête. L'intégralité des observations et des réponses figure en annexe.

Les questions posées ont toutes été examinées avec attention et les réponses apportées dans un mémoire faisant suite à mon procès-verbal de synthèse.

Je constate que cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

#### Synthèse du Commissaire Enquêteur

J'ai disposé de moyens satisfaisants pour travailler et recevoir le public. Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et dans un climat non conflictuel. Il n'a été noté aucun incident susceptible de nuire au bon déroulement de la procédure.

La participation du public a été importante et toutes les personnes souhaitant accéder au dossier ou s'exprimer durant l'enquête ont pu le faire sans restriction.

### 3. RAPPEL DES AVIS ÉMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES CONSULTÉES

---

4 avis ont été reçus sur la procédure et les élus ont souhaité apporter une réponse à chacun des avis à travers un mémoire. Ce dernier figure en annexe. Un résumé des réponses de la Mairie figure en vert ci-dessous.

#### 1. Avis de la DDT

Les réserves émises portent sur les sujets suivants :

- La prise en compte des objectifs en termes de production de logements sociaux et diversifier la programmation ;
- La prise en compte de la thématique mobilité en lien avec la gare de Monts ;
- La prise en compte des objectifs en matière de sobriété énergétique ;
- La fragilité juridique de la procédure.

Toutes les OAP ne traduisent pas forcément l'objectif de production de logements sociaux. Chaque OAP n'est pas forcément apte à recevoir du logement social. Les OAP des secteurs de Chantemerle et de Vasselières seront complétées pour encourager des programmes proposant majoritairement des T1 à T3, la mixité sociale et la production de logements sociaux à hauteur de 21% de la production de logements.

Le secteur de Chantemerle se situe à 500 m de la gare et le secteur de Vasselières à 200m. Un réseau de modes actifs devra être réfléchi dans sa connexion obligatoire avec la gare.

Les constructions répondront à un objectif de sobriété énergétique notamment dans les matériaux choisis.

La réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est le seul objet relevant de la procédure de révision allégée traité dans la procédure. La création de deux OAP et les modifications mineures du règlement écrit relèvent de

procédures moins contraignantes de type modification. La procédure de révision allégée est justifiée.

## 2. Avis du Département d'Indre-et-Loire

L'avis du Conseil Départemental porte sur 3 sujets majeurs :

- L'analyse écologique des secteurs de densification ;
- Les remarques écologiques sur chaque secteur ;
- La gestion des eaux pluviales des opérations.

L'objectif des OAP est de trouver l'équilibre entre la densification et la préservation des éléments écologiques et paysagers. Le secteur de Chantemerle a fait l'objectif d'une expertise écologique flash concluant à l'absence d'enjeu majeur du boisement. Tout comme pour le secteur des Vasselières, il s'agit au travers de cette OAP de trouver l'équilibre entre la densification urbaine et la préservation des éléments verts au sein du tissu urbain. Il a donc été décidé ici de réduire le boisement sans concourir à sa disparition.

La question de la gestion pluviale devra être posée, en favorisant une gestion intégrée, à ciel ouvert et un paysagement des systèmes de collecte

## 3. Avis du SCoT

L'avis du SCOT ne porte que sur la densification du secteur de Chantemerle.

La justification de constructibilité de cet espace doit s'attacher à étudier les impacts environnementaux et suivre la séquence « éviter, réduire, compenser ».

En conséquence des enjeux pour l'avifaune sur ce secteur, des mesures sont mises en place :

- La réduction du projet permettant de conserver une partie du boisement pour les oiseaux mais aussi pour les continuités écologiques ;
- La plantation d'une haie d'essences locales, favorables à l'avifaune locale sur la frange est du site.

## 4. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

L'avis de la CCI porte essentiellement sur la préservation du foncier à destination économique. Cet avis d'ordre général, est sans lien avec la procédure.

### Synthèse du Commissaire Enquêteur

Les observations formulées par les PPA concernent principalement :

- La prise en compte des objectifs en termes de production de logements et la densification et le pourcentage de logements sociaux ;
- La prise en compte de la thématique mobilité et de la sobriété énergétique ;
- L'analyse écologique des secteurs de densification ;
- La densification du secteur de Chantemerle ;
- La gestion des eaux pluviales.

Un mémoire en réponse aux avis des PPA a été édité.

#### 4. RAPPEL DES OBSERVATIONS EXPRIMÉES PAR LE PUBLIC

---

##### Concernant le bilan quantitatif de la participation du public

<b>Participation du public</b>	<b>Bilan</b>
Lors des permanences	50
Contributions déposées sur le registre lors des permanences	10
Contributions déposées sur le registre en dehors des permanences	02
Contributions reçues par courriel	40
Courriers reçus	00
Appels téléphoniques	00

##### Concernant les contributions du public

L'ensemble des contributions s'est décliné en 200 questions, remarques et observations qui ont été transmises au porteur de projet dans le procès-verbal de synthèse.

Celui-ci a analysé l'ensemble des contributions en rapport avec le projet et apporté ses réponses dans un mémoire reçu le 29 juillet 2025.

##### Synthèse du Commissaire Enquêteur

Les observations formulées par le public concernent principalement :

- L'opposition au projet ;
- L'absence d'information préalable à l'enquête ;
- La crainte d'expropriation de terrains pour réaliser le projet ;
- L'absence d'une étude complète sur la biodiversité pour le secteur de Chantemerle ;
- La typologie des logements qui sera retenue ;

A noter qu'environ 30% des contributions sont considérées comme « hors sujet » et ne seront pas exploitées dans le mémoire en réponse au PV de synthèse du porteur de projet. Les remarques et observations d'ordre général sur les thèmes abordés seront prises en compte.

#### 5. RAPPEL DES RÉPONSES DU PORTEUR DE PROJET AU PV DE SYNTHÈSE

---

La présente procédure de révision allégée n'a pas pour objectif d'autoriser des projets de lotissements et programmes immobiliers

Le boisement du secteur de Chantemerle est protégé dans le règlement graphique du PLU en vigueur mais n'est pas considéré comme un espace boisé classé.

la densification du tissu urbain existant permet de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en extension des parties actuellement urbanisées.

L'OAP du Bois Joli ne fait pas partie des objets de la présente procédure de révision allégée, celle-ci a été réalisée dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé le 17 décembre 2019.

L'OAP n'engendre pas d'obligation de vendre son terrain.

La révision allégée n'a pas pour objectif d'autoriser un projet d'aménagement, mais principalement de mettre en place deux OAP, qui auront pour but d'encadrer d'éventuels travaux, ces derniers devant respecter les grands principes de l'OAP.

En l'absence d'une OAP, seules les dispositions réglementaires du règlement écrit permettent d'encadrer un projet urbain.

Aucune Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ni Droit de Préemption Urbain (DPU), ni droit d'expropriation n'est programmé sur les secteurs des 2 OAP.

Les tracés figurants dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement.

L'OAP indique un principe de maillage de modes actifs à réaliser au sein de l'OAP. Le maillage précisé n'est pas une prescription, et pourra s'adapter au projet d'aménagement. L'OAP rappelle simplement qu'un maillage modes actifs doit être réalisé

L'OAP a pour objectif d'encadrer un éventuel projet de développement. Cet encadrement permet notamment de limiter les impacts négatifs des aménagements sur le cadre de vie.

La commune ne dispose pas de la compétence transport en commun, celle-ci étant départementale et régionale.

Les secteurs couverts par une OAP sont desservis par les réseaux. Une étude VRD (Voirie Réseaux Divers) sera réalisée dans le cadre d'un éventuel projet d'aménagement et, en cas de nécessité, un dossier Loi sur l'Eau permettra de définir les modalités de gestion des eaux pluviales.

La MRAE a étudié la demande d'examen au cas par cas de la procédure de révision allégée du PLU et a conclu à la dispense d'évaluation environnementale de la procédure d'urbanisme.

Sur la thématique environnementale et prise en compte de la biodiversité, l'étude flash qui a été menée n'est pas une étude réglementaire aux 4 saisons généralement effectuée dans le cadre d'une étude d'impact. Néanmoins, les futurs projets pourront être soumis à d'autres études réglementaires environnementales selon leur nature et feront l'objet d'un regard de l'Office Français de la Biodiversité.

Sur les deux secteurs d'OAP, les volumes bâtis attendus sont de type R+1+combles au maximum.

La Loi Climat et Résilience a notamment pour objectif de réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols en réponse au réchauffement climatique. La sobriété foncière, passe par l'adaptation du développement au juste besoin, forçant ainsi à la réduction des terrains par logements et conduit donc à une augmentation de l'intensité urbaine et à l'application d'objectif de densité minimal. La densité proposée sur les secteurs de Chantemerle et Vasselière est une déclinaison des objectifs de densité globaux définis dans le PADD du PLU approuvé en 2019. Il s'agit d'une densité minimale.

Dans le cadre de la présente révision allégée du PLU, une concertation préalable a été réalisée en amont de l'arrêt de projet. Le bilan de cette concertation a été dressé lors de l'arrêt de projet et une faible participation a été observée.

Les élus ne souhaitent pas organiser à ce jour une réunion publique dans le cadre de la présente révision du PLU, puisqu'à ce jour, aucun projet d'aménagement concret n'a été.

Une fiche annexe sur les mesures de défrichement et les compensations écologiques que les élus souhaitent intégrer à l'OAP Chantemerle suite aux retours émis dans l'enquête publique a été jointe au mémoire en réponse au PV de synthèse.

### Mesure de réduction

MR-T1 : Adapter le défrichement du site pour limiter les impacts écologiques

**MR-T1 : Adapter le défrichement du site pour limiter les impacts écologiques**

Mesure Réduction    Type Technique    Phase Travaux

**Thématique écologique**

Global    Habitats    Flore    Insectes    Amphibiens    Reptiles    Avifaune    Chiroptères    Mammifères    Autres

---

**OBJECTIFS**

Il s'agira dans le cadre d'un potentiel aménagement du secteur « Chantemerle » de réduire, vis-à-vis du défrichement, le dérangement, l'altération et la fragmentation des habitats remarquables fréquentés par la flore et la faune.



Localisation du secteur « Chantemerle »

---

**DESCRIPTION**

Volet réglementaire de la procédure de défrichement en Indre-et-Loire

D'après l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative, la commune de Monts est située en zone verte, où le seuil d'autorisation de défrichement est fixé à 4 ha (articles 1 et 2).

**Cela signifie donc qu'une demande de défrichement n'est pas obligatoire auprès de la DDT d'Indre-et-Loire pour moins de 4 ha.**

Volet réglementaire de la procédure de défrichement selon le Code de l'Environnement

Cependant, d'après l'article annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement, le projet est concerné par la rubrique 47-Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols, et notamment, a) Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.

**Dans ce cas, le projet est soumis à examen au cas par cas.**

Afin de répondre aux objectifs de préservation de la biodiversité, l'écologue Val de Loire recommande fortement un passage d'un écologue en période favorable pour pointer, marquer les arbres remarquables, ceux à cavités (chauves-souris ou insectes). Cela permettra d'alimenter la demande au cas par cas. De plus, un passage à une période favorable d'un écologue sera aussi judicieux pour réévaluer la population et la diversité des espèces potentielles sur le site. Ces passages seront effectués en phase projet, pour accompagner la demande de défrichement et les autres études réglementaires au besoin.

Pointage et protection des espèces remarquables végétales

Avant le défrichement, les arbres et autre végétation à protéger seront marqués pour ne pas les arracher. Si une flore est remarquable, un balisage pourra être installé autour de celle-ci pour la préserver des travaux.

Procédure en cas d'arbres à cavités à abattre

L'objectif est de mettre en place un protocole d'abattage des arbres à cavités favorables au gîte des chiroptères afin d'éviter le risque de destruction d'espèces protégées lors de la phase de défrichement du site. Si le porteur du projet devait abattre des arbres à cavités (sécurité vis-à-vis des constructions), il est indispensable de le faire hors des périodes sensibles des chiroptères (parturition et hibernation).

La période la plus propice pour l'abattage est entre septembre et fin octobre. Pour ce faire, le contrôle de l'absence de chiroptères dans les cavités arboricoles devra être réalisé avant l'abattage. L'expert assistera et contrôlera les opérations d'abattage afin de guider le personnel de chantier. Une vérification de l'absence de chiroptères après l'abattage des arbres sera également réalisée.

Si la présence de chiroptères est avérée, des mesures particulières devront être engagées consistant en :

- la mise en place de systèmes anti-retours sur des cavités arboricoles ;
- l'abattage de l'arbres gîtes avec utilisation d'une pince mécanique permettant un « abattage doux ».

A noter que la mesure vient en complément de la création au préalable des habitats de substitutions à proximité.

Indicateur de réussite : aucune destruction d'individu

Lutte contre les espèces exotiques envahissantes

Des espèces exotiques envahissantes (EEE) sont présentes sur le secteur : le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive avérée en Centre Val-de-Loire, ainsi que le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) et le laurier palme (*Prunus laurocerasus*) espèces reconnues potentiellement invasives dans la région.

L'objectif de cette mesure est de limiter l'implantation et la colonisation par les EEE présentes. La problématique est d'autant plus présente lors des chantiers où le sol va être mis à nu car cela favorise le réensemencement naturel par la banque de graines présente dans le sol. Il est alors indispensable de prendre des **dispositions de prévention, éradication et confinement** pour éviter la dissémination d'espèces végétales invasives dans la zone de chantier.

Des mesures spécifiques seront prévues dans la phase projet.



Sources : ONF



Source : Valnoire

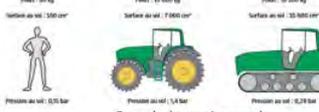



Source : CER Rhône-Alpes

**Modalités du défrichement**

Dans le cadre d'un défrichement, il est nécessaire de réfléchir aux impacts que cette action peut avoir sur le sol. Ainsi les aménagements et les accès doivent assurer une portance suffisante et ceci dès la phase travaux. La portance est définie comme la **capacité d'un sol à supporter la pression qu'exerce sur ce dernier des pneus, des chenilles, les pieds d'un homme ou les sabots d'un animal**. Cette pression se calcule en faisant le rapport entre la masse et la surface sur sol. La figure suivante donne un exemple de portance.

**SOURCES**  
Audez-Val-de-Loire  
Guide d'aide à la définition des mesures ERC - EGDO - Janvier 2011.



Exemple de pression au sol

**Si la pression exercée par le matériel est supérieure à la portance du sol, il y a un tassement de ce dernier jusqu'à retrouver l'équilibre portance - pression des pneus. Si cet équilibre n'est pas atteint, l'engin s'enfonçait complètement. Le poids ne préjuge donc pas de la pression qu'il exerce au sol et des dégâts qu'il peut occasionner sur ce dernier.**



Principe de portance

La portance d'un sol varie en fonction de sa texture, de sa structure, de l'hétérogénéité des horizons qui le composent et de son humidité. Ce dernier facteur est très important puisqu'un sol est d'autant plus sensible au tassement qu'il est engorgé d'eau. Ce tassement a des conséquences directes et indirectes sur le sol lui-même et sur la végétation qu'il supporte ; à savoir :

- une diminution de la porosité avec une réduction de la capacité de drainage ;
- des conséquences négatives sur l'activité biologique du sol préjudiciables à la minéralisation de la matière organique ;
- des difficultés de développement du réseau racinaire.

**Afin d'éviter le tassement du sol, les opérations de défrichement et de nivellement du sol seront menées entre le début mai et le fin novembre.**

Dans le cas où les aménagements pour l'acheminement devaient avoir lieu à une autre période, des mesures comme l'usage d'engins ou de dispositif réduisant la pression exercée sur le sol seront nécessaires. A définir le cas échéant avec une structure compétente en la matière.

Indicateur de réussite

Absence d'ornières significatives ;  
Recolonisation des milieux par la flore et la faune.

Les interventions pourraient être menées manuellement à l'aide de tronçonneuse maniable type élagueuse ou de débroussailluse équipés de lame forestière. Les branches seraient ensuite mises en fagots pour être évacués du site, mises en andain pour être broyées ou conservé sur site à des endroits stratégiques pour faciliter le déplacement des reptiles. Le broyage devra suivre à l'activité de coupe, afin de ne pas laisser une attractivité quelconque pour la faune. Ce déboulement de l'activité permettra de faciliter la fuite des espèces, tout en permettant de défricher la parcelle.

Calendrier des travaux

L'objectif de la mesure est d'éviter le dérangement des espèces protégées et patrimoniales appartenant en particulier aux cortèges des milieux semi-fermés à fermés et des milieux humides boisés, ainsi que la destruction d'individus non volants, et notamment de nichées de jeunes oiseaux, des pontes ou des individus d'amphibiens, des mammifères terrestres et des reptiles, lors de la phase travaux.

En phase travaux, les actions relatives aux opérations de décapage, d'excavation et de défrichement seront à débuter, dans la mesure du possible, en dehors de la période s'étalant du 15 mars au 31 août.

Une fois les travaux commencés, ceux-ci doivent commencer progressivement et impérativement se faire de façon continue et sur tout le chantier pendant la période de reproduction afin d'éviter que des individus viennent s'installer et se reproduire sur les secteurs périphériques aux zones de travaux ou sur les surfaces nouvellement formées, qui auraient été temporairement mis à l'arrêt.

En cas d'une interruption de plus de 15 jours dans les travaux, l'écologue en charge du suivi écologique devra vérifier la présence ou pas d'espèces patrimoniales et/ou protégées et d'en informer le porteur du projet afin de mettre en place des mesures correctives au besoin (arrêt temporaire du chantier).

Dans le cas où les travaux devraient commencer durant la période citée pour des raisons d'impératifs ou cas d'imprévu, le protocole suivant devra être suivi :

- Fauchage et déchaumage tous les 15 jours afin de maintenir des habitats non favorables à la faune au niveau notamment des milieux ouverts pouvant être créés temporairement ;
- Passage d'un écologue tous les 15 jours. Dans le cas de l'observation d'une espèce patrimoniale et/ou protégée (Salamandre tachetée, couleuvre verte et jaune...) en reproduction sur et à proximité de l'emprise du projet, il conviendra d'éviter toute perturbation jusqu'à la fin de la reproduction. Dans ce sens, le planning des travaux devra être modifié.

Les travaux d'abattage, de déboisement et de défrichement seront réalisés entre septembre et fin octobre pour éviter les périodes de floraison et de fructification (flore) et éviter les périodes d'hibernation, de ponte, d'éclosion ou de mise-bas (chauves-souris, amphibiens, reptiles) pour défavoriser le secteur exploité avant les travaux de terrassement. En effet, cette période est propice aux divers groupes recensés sur le secteur d'étude ; les individus sont encore actifs et présentent des capacités de dispersion optimales lors d'éventuels dérangements liés aux travaux. Tous travaux de débroussaillage seront à réaliser du centre vers la périphérie pour permettre la fuite des individus en transit.

Indicateur de réussite : maintien de la flore et de la faune à enjeu après l'aménagement urbain.

**PRECONISATIONS**

La planification des travaux doit tenir compte de la biologie des espèces à être revue et adaptée au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

**PLANIFICATION**

La mesure devra être appliquée dès le démarrage des travaux en évitant la période du 15/03 au 31/08

	N° de semaine				
	1	2	3	4	5
Janv.	6	7	8	9	
Fév.	10	11	12	13	
Mars	14	15	16	17	18
Avril	19	20	21	22	
Mai	23	24	25	26	
Jun	27	28	29	30	31
Juil.	32	33	34	35	
Août	36	37	38	39	40
Sept.	41	42	43	44	
Oct.	45	46	47	48	
Nov.	49	50	51	52	
Déc.					

\* Pas de commencentement de l'année

### Les points forts du projet

-  La commune de Monts, première commune de la CCTVI (Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre) souhaite s'inscrire dans une démarche de dynamisme, d'attractivité économique et résidentielle en relation avec sa proximité directe à la Métropole de Tours et à son cadre de vie ;
-  Le projet prévoit donner plus de cohérence aux opérations sur le territoire communal en définissant des objectifs et des principes à respecter pour tout projet, qu'il porte sur des espaces privés ou publics ;
-  L'enquête publique permet d'informer le public des souhaits d'aménagement de la commune en affirmant une volonté et un projet réfléchi ;
-  L'OAP permet d'encadrer l'aménagement privé par des contraintes et, de ce fait, anticiper les problématiques de spéculation foncière ;
-  La prise en compte des besoins en logements sociaux. En 2024, 1267 demandes d'attribution d'un logement social sur Monts ont été recensées par le CCAS de la commune et la Préfecture a rappelé, dans son avis sur la procédure, l'obligation de la collectivité en matière de production de logements sociaux ;
-  Le projet s'inscrit dans la Loi Climat et Résilience qui a pour objectif de réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols en réponse au réchauffement climatique. La densité proposée sur les secteurs de Chantemerle et Vasselière est une déclinaison des objectifs de densité globaux définis dans le PADD du PLU approuvé en 2019.
-  Le rapport de compatibilité entre les OAP et les autorisations d'urbanisme laisse une certaine souplesse dans la réalisation de l'action ou de l'opération d'aménagement tout en sachant que les autorisations d'urbanisme ne peuvent ni contrarier les OAP, ni faire obstacle à leur application ;
-  La volonté de la commune de densifier le centre et le besoin de croissance car la perte d'habitants peut engendrer des impacts négatifs sur les écoles (fermeture de 2 classes en 2 ans) et sur le maintien de commerces de proximité ;
-  Les réponses apportées au PV de synthèse qui montrent que le maître d'ouvrage a été à l'écoute du public.

### Les points faibles et amendables du projet

-  Risque que les OAP ne soient pas en phase avec la réalité de l'opération d'urbanisation qui émergera plus tard ;
-  L'impact négatif sur environnement et biodiversité redouté ;

- ➔ L'exécution des inventaires floristiques en période pré-hivernale limite toutefois le diagnostic, la plupart des espèces végétales, notamment annuelles, étant invisibles à cette période ;
- ➔ Incompréhension du public sur le classement du bois de Chantemerle
- ➔ Risque pour les résidents des secteurs concernés par les éventuels projets à venir avec la construction des nouveaux programmes immobiliers apportant une densification et donc des voitures supplémentaires engendrant des difficultés pour les riverains et usagers habituels ;
- ➔ Prise en compte des places de stationnement pour les PMR non définie ;
- ➔ Une concertation contestée ;
- ➔ Un manque d'étude d'impact ;
- ➔ Une gestion des eaux pluviales à conforter.

Nota : Le cout financier n'est pas pris en compte du fait de l'absence de projet actuellement.

## 7. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

---

J'ai mené cette enquête publique en toute indépendance et dans les conditions légales des procédures.

La demande de modification engagée par la Mairie de Monts concernant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune est conforme à la réglementation en vigueur.

Le registre d'enquête a été remis au commissaire-enquêteur et clos par lui le jeudi 10 juillet 2025 à 17h00, à l'expiration du délai d'enquête.

J'ai bénéficié d'une part, d'un dossier complet et structuré, qui permettait une bonne communication et, d'autre part, de la mise à disposition d'un bureau, facilement accessible pour tenir mes permanences, et d'une très bonne écoute du responsable du projet.

Au terme de l'enquête, et après avoir :

- étudié le dossier de présentation de l'enquête ;
- pris en comptes les divers avis et décisions exprimés ;
- assuré les permanences prévues dans les conditions et horaires fixés ;
- pris en compte les observations et questions du public ;
- communiqué mon procès-verbal de synthèse et vu le mémoire en réponse ;
- élaboré mon rapport ;

### je considère que

- ❖ le public a pu, dans de bonnes conditions, consulter les dossiers, s'informer au cours des 4 permanences et exprimer librement ses observations, doléances, questions ou propositions sur le registre dédié à cette enquête et ce, pendant 31 jours consécutifs ;
- ❖ au plan réglementaire, l'enquête s'est déroulée conformément aux textes qui la régissent, notamment en ce qui concerne la publicité, le contenu du dossier, et le déroulement proprement dit de la procédure ;
- ❖ sur la forme, la présentation du dossier est complète et permettant au public d'y trouver les informations recherchées, tous les documents étant accessibles ;
- ❖ le projet s'inscrit dans un cadre qui doit répondre aux objectifs du développement durable tel que défini dans le code de l'urbanisme, notamment la limitation de la consommation foncière ;
- ❖ la présente procédure de révision allégée n'a pas pour objectif d'autoriser des projets de lotissements et programmes immobiliers mais de mettre en place des outils d'urbanisme permettant d'encadrer l'aménagement du territoire pour tout éventuel projet futur ;

- ❖ qu'à ce jour, aucune Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ni Droit de Préemption Urbain (DPU), ni droit d'expropriation n'est programmé sur les secteurs des 2 OAP ;
- ❖ que les craintes prononcées par les habitants sur risques d'expropriation sont infondées, les propriétaires de terrains restant maîtres de leur évolution, l'OAP ayant pour objectif d'encadrer un éventuel projet de développement ;
- ❖ le climat anxigène a été alimenté et amplifié par un nombre important de démarchage par des promoteurs et/ou agents immobiliers désireux d'acquérir les terrains d'habitants concernés par le projet ;
- ❖ les OAP présentées permettent de renforcer la qualité et la cohérence de projets d'aménagement, notamment sur les secteurs à urbaniser dont la collectivité n'a pas la maîtrise foncière ;
- ❖ ces OAP assurent la cohérence de l'aménagement sur le long terme, en fixant des orientations, des objectifs à atteindre, des principes à respecter, et non des contraintes ;
- ❖ les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les OAP en complément du dispositif réglementaire. Des autorisations d'urbanisme seront nécessaires ;
- ❖ l'habitat « social » redouté par une partie de la population est désiré par la municipalité mais également pour répondre aux obligations légales ;
- ❖ la densité proposée sur les secteurs de Chantemerle et Vasselière est une déclinaison des objectifs de densité globaux définis dans le PADD du PLU approuvé en 2019. Celle-ci ne pourra être supérieure aux capacités des réseaux et des équipements collectifs. ;
- ❖ les observations relatives sur la biodiversité en général et plus particulièrement sur le secteur de Chantemerle me semblent fondées ;
- ❖ à la clôture de l'enquête, aucun projet d'aménagement concret n'avait été formalisé sur les deux secteurs d'OAP concernés par la révision allégée.

En résumé, on peut conclure que le projet présenté au public fait bien face aux obligations, et qu'il constitue parallèlement, et compte tenu des éléments précités, un outil d'aménagement et d'évolution de l'environnement local.

Aussi, en conclusion à tout ce qui précède, j'émet un

**AVIS FAVORABLE**

au Projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts.

**Celui-ci est toutefois assorti d'une réserve et de 2 recommandations**

Réserve :

Le point d'achoppement se révélant surtout au niveau du bois de Chantemerle, un diagnostic écologique complémentaire devra être réalisé avec pour objectifs :

- Un inventaire rigoureux de la biodiversité présente sur ce site ;
- Sur une période annuelle et propices à l'inventaire ;
- Communiquer sur les résultats de l'inventaire.

Recommandations :

1. Mise en place d'un comité de suivi destiné à assurer l'information du public au sujet de la mise en œuvre d'un projet (au stade de la préparation dudit projet), de son suivi et de l'avancement des travaux ;
2. Apporter une réponse individuelle aux différentes questions posées par les habitants comme stipulé sur l'avis d'enquête où « *Le public peut demander toute information auprès du service Aménagement et Urbanisme de la Mairie de MONTS au 02 47 34 11 80 ou par mail à [amenagement@monts.fr](mailto:amenagement@monts.fr)* »

Fait à Bourges, le 09 août 2025

Pascal RIBEAUX  
Département Départemental  
des Commissions Enquêteurs de Châss  
cdce18



Page laissée vide intentionnellement

## PARTIE III : ANNEXES

Annexe 1 - Arrêté

Annexe 2 - Avis portant organisation d'une enquête publique

Annexe 3 - Désignation commissaire-enquêteur

Annexe 4 - Avis des PPA

Annexe 5 - Certificats d'affichage

Annexe 6 - Certificats d'affichage

Annexe 7 - Insertions dans la presse

Annexe 8 - PV de synthèse et observations du public

Annexe 9 - Mémoire en réponse aux questions du public

Annexe 10 - Fiche mesure défrichement - Commune de Monts



Envoyé en préfecture le 16/05/2025  
Reçu en préfecture le 16/05/2025  
Publié le  
ID : 037-213701582-20250516-202509P-AR

## ARRÊTÉ DU MAIRE

**N°2025-09P**

**Objet : Prescription de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts.**

Le Maire de la Commune de MONTS,

Vu les articles L. 153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Vu le code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> ;

Vu la délibération n° 2019.10.01 du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la délibération n° 2020.08.04 du Conseil Municipal en date du 17 novembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la délibération n°2021.07.01 du Conseil Municipal en date du 18 mai 2021 approuvant la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la délibération n°2023.08.02 du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

Vu la décision du Tribunal Administratif d'ORLEANS en date du 28 avril 2025 désignant Monsieur Pascal RIBEAUX, en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Olivier ALLEZARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu le dossier du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS ;

### ARRÊTE

#### Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS, du mardi 10 juin 2025 à 8h30 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00, soit pendant 31 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de MONTS, 2 rue Maurice RAVEL.

#### Article 2

Monsieur Pascal RIBEAUX, Officier supérieur de l'armée de l'air en retraite, est désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif d'ORLEANS.

#### Article 3

Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de MONTS pendant

1 sur 3

la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie : les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la Commune de MONTS à l'adresse suivante : <https://monts.fr/fr/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner le cas échéant ses observations, ses propositions et ses contrepropositions au plus tard jusqu'au 10 juillet 2025 à 17h00 :

- Sur le registre d'enquête publique mis à disposition en Mairie de MONTS.
- Par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto:enquetepubliqueplu@monts.fr)
- Par voie postale à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire-enquêteur  
Mairie de MONTS  
2 rue Maurice RAVEL  
37260 MONTS

#### **Article 4**

En vue de recueillir les observations orales et écrites du public, le Commissaire enquêteur tiendra ses permanences en Mairie de MONTS le :

- Mardi 10 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Mardi 17 juin 2025 de 9h00 à 12h00.
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

#### **Article 5**

L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier et pourra donc être consultés dans les mêmes conditions.

#### **Article 6**

A l'expiration du délai de l'enquête fixé à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dans les huit jours après la clôture de l'enquête, il communiquera à la Commune de MONTS, les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. La Commune de MONTS disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête pour transmettre à la Mairie de MONTS ainsi qu'au tribunal administratif d'ORLEANS son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de MONTS pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Ils seront également tenus à la disposition du public sur le site internet de la Commune de MONTS pendant un an.

#### **Article 7**

A l'issue de la présente enquête publique, le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur devra être approuvé par le Conseil Municipal.

#### Article 8

L'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête publique peuvent être consultées est la suivante : <https://monts.fr/fr/>

#### Article 9

Des informations sur le dossier de révision allégée n°1 du PLU peuvent être demandées auprès du service Aménagement et Urbanisme de la Mairie de MONTS, par courrier électronique à [amenagement@monts.fr](mailto:amenagement@monts.fr) ou par téléphone au 02 47 34 11 80. Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir la communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de MONTS dès l'ouverture de l'enquête publique.

#### Article 10

Un avis au public sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département d'Indre-et-Loire.

Quinze jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par affichage numérique à la Mairie de MONTS, sur les lieux d'affichage légal, à proximité des lieux concernés par la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, et sur le site internet de la Commune.

#### Article 11

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'en application des dispositions de l'article R.421-1 du Code de Justice Administrative le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. 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 [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

#### Article 12

Madame la Directrice Générale des Services de la Ville de MONTS est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à :

- Monsieur le Préfet d'Indre-et-Loire.
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Indre-et-Loire.
- Monsieur le Commissaire enquêteur.



Fait à MONTS,  
Signé électroniquement par :  
Laurent RICHARD  
Date de signature : 16/05/2025  
Qualité : Monts - Maire



VILLE DE MONTS

# AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

## Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MONTS

Par arrêté n°2025-09P en date du 16/05/2025, le Maire de MONTS a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de MONTS. L'enquête publique se déroulera à la mairie de MONTS, siège de l'enquête, pour une durée de trente et un jours consécutifs :

**Du mardi 10 juin 2025 à 8h30 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00**

Le Tribunal Administratif d'ORLEANS a désigné Monsieur Pascal RIBEAUX en qualité de commissaire enquêteur. Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

Mairie de MONTS – 2 rue Maurice RAVEL – 37260 MONTS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 18h00.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de MONTS lors des permanences suivantes :

- **Mardi 10 juin 2025 de 14h00 à 18h00.**
- **Mardi 17 juin 2025 de 09h00 à 12h00.**
- **Jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 18h00.**
- **Jeudi 10 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.**

Le public pourra également consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique sur le site internet de la Commune de MONTS à l'adresse suivante : <https://monts.fr/fr/>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique à disposition en Mairie de MONTS ou les adresser par écrit en précisant « À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur » Mairie de MONTS – 2 rue Maurice Ravel – 37260 MONTS ou par email : [enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto:enquetepubliqueplu@monts.fr)

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de MONTS aux jours et heures habituels d'ouverture, dès réception de celui-ci par les services pendant un an après la date de clôture de l'enquête publique. La décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête publique sera arrêtée par le Conseil Municipal de la Commune de MONTS. La décision sera affichée en Mairie de MONTS.

Le public peut demander toute information auprès du service Aménagement et Urbanisme de la Mairie de MONTS au 02 47 34 11 80 ou par mail à [amenagement@monts.fr](mailto:amenagement@monts.fr)

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS

28/04/2025

N° E25000063 /45

Le président du tribunal administratif

**E- Décision désignation commissaire**

Vu, enregistrée le 17/04/2025, la lettre par laquelle le Maire de la Commune de MONTS demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de MONTS (Indre-et-Loire) ;*

Vu la décision en date du 1er septembre 2024 par laquelle le président du tribunal a donné délégation permanente à Monsieur Denis LACASSAGNE, vice-président, délégué aux enquêtes publiques, à l'effet de désigner les commissaires enquêteurs chargés des enquêtes publiques et leurs suppléants ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

**DECIDE**

**Article 1<sup>er</sup>** : Monsieur Pascal RIBEAUX est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 2** : Monsieur Olivier ALLEZARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**Article 4** : La présente décision sera notifiée au Maire de la Commune de MONTS, à Monsieur Pascal RIBEAUX et à Monsieur Olivier ALLEZARD.

Le président délégué,



Denis LACASSAGNE



**MRAe**

Maison Régionale d'Audits Environnementaux  
CENTRE - VAL DE LOIRE

**Inspection générale de l'environnement  
et du développement durable**

**Avis conforme après examen au cas par cas « ad hoc »  
sur la révision allégée n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de Monts (37)**

N°MRAe 2024-4581

## Avis conforme en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Centre-Val de Loire, qui en a délibéré collégalement le 3 mai 2024, en présence de

Jérôme PEYRAT et Christophe BRESSAC,

chacun de ces membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 104-33 à R. 104-38 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) du 15 juin 2021, du 9 mars 2023, du 2 mai 2023 et du 19 juillet 2023 ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 al 2 et R. 104-35 du code de l'urbanisme, relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Monts, déposée par la ville de Monts, reçue le 15 mars 2024 et enregistrée sous le n° 2024-4581 (y compris ses annexes) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé du 18 avril 2024 ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4581 en date du 3 mai 2024

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Monts (37)

2 sur 4

Considérant que la commune de Monts a engagé une procédure de révision allégée de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Considérant que dans le cadre de la procédure susmentionnée, les évolutions comprennent :

- la correction d'erreurs matérielles et d'imprécisions dans le règlement écrit,
- la modification du zonage règlementaire :
  - sur le secteur de Chantemerle : la réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de 1,2 ha destinée à l'habitat et la suppression du secteur soumis à permis de démolir au droit de la voie ferrée,
  - sur le secteur des Vasselières : la création d'une OAP de 1,7 ha destinée à l'habitat ;

Considérant que la création des OAP répond au souhait de la collectivité d'optimiser le foncier et de maîtriser le développement des secteurs concernés ;

Considérant que la révision fixe une densité de 23 à 24 logements par hectare pour le secteur de Chantemerle, de 34 à 35 logements/ha pour le secteur des Vasselières ;

Considérant que le secteur de Chantemerle :

- s'étend sur un espace majoritairement occupé par une végétation type forestière,
- est bordé à l'est par la voie ferrée figurant en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et dont la largeur du périmètre affecté par le bruit est de 250 m,

Considérant que le secteur des Vasselières :

- s'étend sur un espace occupé principalement par des jardins d'ornement, un bosquet d'essence mixte, des friches herbacées, ainsi qu'une zone humide de 700 m<sup>2</sup>,
- est bordé à l'ouest par la voie ferrée figurant en catégorie 2 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, et dont la largeur du périmètre affecté par le bruit est de 250 m,

Considérant que le projet de densification présenté entraînera le défrichage d'une partie du boisement du secteur de Chantemerle, comme prévu par le projet d'implantation des nouvelles constructions ;

Considérant que, au vu des pièces du dossier, la zone humide identifiée sur le secteur des Vasselières sera préservée et intégrée « au mieux » dans le projet de densification ; que cependant, celle-ci devra être reportée dans le schéma d'aménagement de l'OAP ;

Considérant qu'il conviendra d'évaluer l'efficacité des principes d'aménagement inscrits dans les OAP au regard de l'enjeu de santé lié à l'exposition des populations aux nuisances sonores générées par la voie ferrée bordant les sites ;

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4581 en date du 3 mai 2024

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Monts (37)

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Monts, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente demande d'avis :

- la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Monts n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale par la commune de Monts.

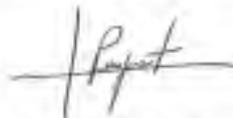
Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la commune de Monts rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public par voie électronique.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe Centre-Val de Loire.

Fait à Orléans, le 3 mai 2024,

Pour le président de la mission régionale  
d'autorité environnementale  
Centre-Val de Loire, empêché



Jérôme PEYRAT

Avis conforme de la MRAe Centre-Val de Loire n°2024-4581 en date du 3 mai 2024

Révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Monts (37)

4 sur 4

Affaire suivie par :  
**Anais DENIS**  
Service Urbanisme et démarche de territoires  
Unité planification  
Chargée d'études urbanisme  
Tél. : 02.47.70.81.32  
Courriel : [anais.denis@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:anais.denis@indre-et-loire.gouv.fr)

Tours, le 04 FEV 2025

La directrice départementale des  
territoires

À

Monsieur le Maire de Monts  
Mairie de Monts  
2 rue Maurice Ravel  
37260 MONTS

**Objet : Plan Local d'Urbanisme - Avis sur la Révision Allégée n°1**

Par délibération du 26 septembre 2023, le conseil municipal de Monts a lancé une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 décembre 2019, dont le dossier a été réceptionné le 18 novembre 2024 par la préfecture d'Indre-et-Loire. Conformément aux dispositions de l'article L 153-40 et du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

La révision allégée introduit la création de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de Chantemerle (1,2 hectares) et de la Vasselière (1,7 hectares). Les deux OAP prévoient une densité de logements respectant les recommandations du SCoT de l'Agglomération Tourangelle pour les pôles-relais (20 logements à l'hectare). L'OAP de la Vasselière prévoit une densité de 25 logements à l'hectare, cet effort supplémentaire est en cohérence avec l'objectif de développer en priorité l'urbanisation mixte et dense dans les secteurs situés à proximité de neuf gares TER identifiées par le SCoT, dont celle de Monts.

Concernant la programmation, l'orientation du PADD portant sur le logement social devra être rappelée dans les OAP : *« de plus, le renforcement de la mixité sociale représente un enjeu actuel important. Ainsi, la commune de Monts se fixe un objectif minimum de 21% de logements locatifs sociaux en moyenne à l'échelle de l'ensemble des nouvelles opérations d'aménagement »*. Il conviendra par ailleurs de prévoir dans cette part des logements de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) à hauteur de 30 %, en cohérence avec la demande de logements locatifs sociaux.

Au regard de la densité imposée, les OAP devraient intégrer la notion de variation dans le parcellaire et décliner plus précisément la mixité des formes et des typologies de logement attendue sur ces deux secteurs (T1, T2,...).

Concernant le volet mobilité, la création d'un réseau dédié aux modes actifs a été déclinée dans les deux OAP : une attention particulière devra être portée sur la continuité de ces réseaux jusqu'à la gare SNCF afin d'en faciliter l'accès aux habitants de ces nouveaux quartiers.

Enfin les OAP devront être mises en perspective avec les objectifs de sobriété énergétique, en favorisant par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés et la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables à l'échelle du quartier ou des bâtiments.

Il est à noter que depuis le 1er janvier 2023, le PLU devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le géoportail national de l'urbanisme et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser les évolutions du PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de les téléverser et les publier sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L133-1 du Code de l'urbanisme.

En conclusion, j'émetts **deux réserves** à votre projet. La première quant à la prise en compte des remarques ci-dessus, qui devront être intégrées après l'enquête publique et avant l'approbation des évolutions du PLU, la seconde concernant la **fragilité juridique** de la procédure.

Comme rappelé lors de la réunion d'examen conjoint du 07/01/2025 la révision allégée est une procédure à **objet unique**, comme en témoigne la rédaction retenue dans l'article L153-4 du code de l'urbanisme : « **a uniquement pour objet** ». En conséquence la révision allégée n°1, en contenant des ajustements du règlement écrit sans lien avec la création des OAP, présente une fragilité juridique.

Mes services sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

Pour la Directrice et par délégation,  
La Cheffe du Service Urbanisme et  
Démarches des Territoires

Myriam REBIAI

	<p>Révision allégée n°1 du PLU de Monts</p> <p>Observations du Conseil départemental</p>	<p>Le 06/01/2025</p>
---	--	----------------------

La consultation porte sur plusieurs points :

- La réécriture de certaines règles du règlement graphique afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;
- la création de deux OAP de densification et la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques).
- La réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme; avec création d'une OAP sur le secteur de Chantemerle qui prévoit la conservation d'une partie de ce boisement, afin de participer à la continuité écologique nord-sud.

Observations du Département :

Le dossier et les 2 projets d'OAP ne semblent pas apporter de nouvelles données écologiques qui sont pourtant essentielles pour justifier des orientations prises. Le dossier conclue à l'absence d'impact sur les milieux naturels uniquement au regard des protections réglementaires (Natura 2000, etc.), l'analyse pourrait également porter sur les éléments propres au site.

S'agissant de l'OAP du secteur de Vasselière, le projet prévoit le maintien à minima d'une trame à conserver au sud et à créer au nord. Peut-être que l'ambition aurait pu être plus grande en créant une réelle trame boisée et en apportant une réflexion tout autour de l'ilot.

Concernant l'OAP du secteur de Chantemerle, étonnamment, le boisement pourtant existant (cf. vue aérienne) n'est pas qualifié en tant que tel. Il semble s'agir d'un jeune boisement sans arbre remarquable.

Sur la localisation de la zone tampon, son objectif est de créer un écran végétalisé vis-à-vis de l'activité de carrosserie. En revanche, l'impact sur les nuisances sonores nécessiterait une bande végétalisée d'une certaine largeur.

Il convient de préciser également que cette localisation à l'est de la parcelle limite son intérêt vis-à-vis de l'ombrage qu'elle pourrait apporter aux futurs logements, alors que le maintien d'une bande végétalisée également sur la lisière ouest de la parcelle pourrait aussi avoir ce double rôle d'ombrage.

En outre, on constate que la gestion des eaux pluviales, enjeu majeur dans toute nouvelle opération d'urbanisation et artificialisation des sols, n'est pas véritablement intégrée à ces 2 OAP. Seule l'utilisation de matériaux perméables est préconisée. Il serait intéressant d'aller plus loin en déclinant les principes de la GIEP (gestion intégrée des eaux pluviales).

Vous trouverez à toutes fins utiles des informations sur le GIEP sous les liens suivants :

<https://agence.eau-loire-bretagne.fr/home/bassin-loire-bretagne/enjeux-et-actions/eau-et-climat/une-solution--la-gestion-integree-des-eaux-pluviales.html>

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/gestion-integree-eau-milieu-urbain-serie-fiches-du-cerema>

---

**TR: Consultation PPA - révision allégée n°1 PLU Monts**

---

À partir de Aménagement <amenagement@monts.fr>

Date Jeu 15/05/2025 18:01

À Aménagement <amenagement@monts.fr>

Madame, Monsieur,

Suite à la réunion en mairie de Monts du 7 janvier, vous trouverez ci-dessous des points techniques destinés à faciliter la compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle. Ces éléments d'informations ne préjugent pas de l'avis du SMAT, le sujet n'ayant pas été traité en comité syndical.

**Contexte**

Le document en cours de révision allégée prévoit la réduction en taille d'un espace boisé protégé, en indiquant qu'il « n'est pas considéré comme un élément identitaire du territoire » (p6). Il s'agit d'un boisement d'environ 1100m<sup>2</sup> situé dans l'OAP intitulée « Chantemerle ». Cette OAP prévoit des logements intermédiaires et collectifs (R+1+combles), pour une densité d'environ 23 logements à l'hectare. Les points soulevés portent sur cette OAP, les autres changements n'appelant pas de remarques.

**Un enjeu floristique et faunistique modéré sur le site**

L'étude des incidences de la révision allégée relève pages 48-49 un enjeu faunistique qualifié de « modéré » sur cette OAP, avec la présence d'espèces d'oiseaux protégées. Elle relève également un enjeu de conservation du site en tant que connectivité écologique liée à la trame verte du SCoT.

Le dossier de PLU indique « promouvoir des mesures en faveur du développement durable » page 7. Le SCoT prévoit quant à lui les mesures suivantes dans son document d'orientation et d'objectifs :

- Protéger la trame végétale structurante (p11)
- Prendre en compte les corridors écologiques dans tout projet d'aménagement (p16)
- Porter une attention particulière aux espaces de nature ordinaire (p16)
- Offrir « un maillage d'espaces de nature dans le tissu urbain et considérer les espaces publics comme une composante du projet permettant l'expression de la biodiversité » (p18)

**Une fragilité juridique relative à la justification du PLU nécessitant d'adapter le projet et sa justification**

Pour justifier la constructibilité de cet espace, le PLU évoque principalement le fait qu'il ne s'agit pas d'un élément identitaire du territoire.

Cependant, au-delà du caractère identitaire, la justification doit s'attacher à étudier les impacts environnementaux et suivre la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Par exemple, la commune peut étudier la possibilité de densifier la deuxième OAP Vassellère (en prévoyant par exemple du R+2), pour éviter au maximum d'impacter ce boisement. Concernant la réduction de l'impact si le projet se maintient, le PLU pourrait prévoir la conservation d'un maximum d'arbres sur les parcelles. Enfin, des mesures de compensations pourraient être prévues suite à la destruction de boisements.

Enfin, suite aux échanges oraux lors de la réunion du 7 janvier, la commune est invitée à étudier la protection des autres boisements dans son bourg, en étudiant par exemple la mise en place d'un espace boisé classé.

Pour éviter de fragiliser juridiquement le PLU en cours de révision allégée, la municipalité est ainsi invitée à adapter son projet et à renforcer la justification de l'OAP Chantemerle en étudiant les éléments ci-dessus.

Respectueusement/



Raphaël SICOT

Chargé de planification SCoT

Tel : 07 70 26 53 51

Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle

60 avenue Marcel DASSAULT

CS 30651- 37206 TOURS CEDEX 3

<https://www.scot-agglotours.fr/>

Tours, le 18 novembre 2024

25 NOV 2024

Direction Générale

PhR/FBr/NP-241118

VILLE DE MONTS  
Monsieur Le Maire  
2, rue Maurice Ravel  
37260 MONTS

**Objet : Commentaires CCI Touraine projet de révision allégée du PLU de Monts**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez informé du projet de la révision allégée du PLU de la commune de Monts.

Cette démarche est l'occasion pour nous de réaffirmer les principes d'aménagement et d'utilisation du foncier que nous défendons à l'échelle locale et plus largement au niveau de notre réseau national.

→ **Préserver le foncier dédié aux activités économiques et notamment industrielles :**

Il est en effet fréquent de constater que l'ouverture à la mixité de « destination » dans les documents d'urbanisme se fait souvent au bénéfice du logement et donc à court ou moyen terme au détriment des activités de production.

En ces temps de forte volonté de réindustrialisation de notre pays, il nous semble fondamental de protéger le foncier productif existant.

→ **Favoriser le traitement et la requalification des friches :**

Les enjeux de sobriété foncière, notamment affichés dans la loi ZAN doivent nous inciter tout naturellement à faciliter la restructuration des anciens sites industriels pour des usages similaires.

→ **Favoriser, sur les zones d'activité stratégiques, la maîtrise du foncier économique sur le long terme par les pouvoirs publics :**

Même si le foncier est aussi un patrimoine d'entreprise, il nous semble logique que les pouvoirs publics puissent, sur les zones stratégiques, en conserver la maîtrise sur le long terme afin d'en garantir la destination économique. Des outils « équilibrés » existent pour cela, notamment les baux emphytéotiques ou baux à construction.



→ Favoriser la densification sur les zones d'activités existantes :

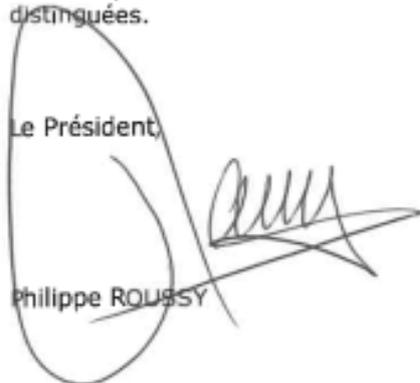
Toujours dans un objectif d'optimisation du foncier, il nous apparaît souhaitable de faire évoluer les règlements pour faciliter la densification des m<sup>2</sup> d'activité notamment en vertical.

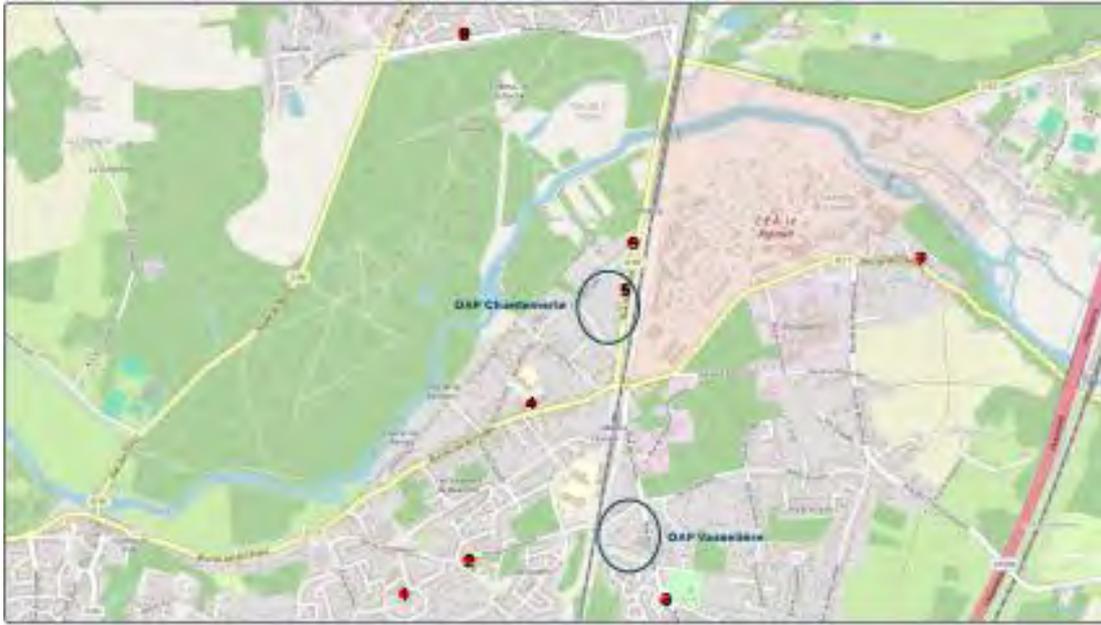
Nous sommes bien sûr à votre disposition pour tout complément ou toute précisions sur ces sujets ô combien importants pour notre territoire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

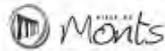
Le Président,

Philippe ROUSSY





Enquêtes publiques



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts  
Par arrêté n°2025-09F du 19/05/2025, le Maire de Monts a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Monts.

À cet effet, le Président du Tribunal Administratif a désigné M. Pascal RIBEALUX en tant que commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête publique en version papier et un registre d'enquête sont tenus à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Le Commissaire enquêteur recevra le public au maire de Monts lors des permanences suivantes :

- Mardi 10 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Mardi 17 juin 2025 de 10h00 à 12h00.
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h00 à 18h00.
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h00 à 17h00.

Le dossier d'enquête publique est également consultable en version numérique, durant l'enquête publique, sur le site de la mairie : <https://monts.fr/plu>

Les observations pourront également être transmises par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de Monts, ou par voie électronique à l'adresse suivante : [enquete@monts.fr](mailto:enquete@monts.fr)



PASSEZ VOTRE PETITE ANNONCE

Centre Presse

1 Rédigez votre annonce

En majuscules, un mot par case, Un seul bien par annonce.

Form fields for writing the advertisement text.

Motifs supplémentaires :

Form fields for additional reasons.

2 Choisissez votre formule et calculez le prix de votre annonce

Forfait 30 mois. Réservez une participation (forfait les mois correspondant à votre annonce)

Annances légales 19

Grid of small legal notices including: ECOCAL FRANCE, MODIFICATION DE GERANT BP3JNG, VITRUVIS, SOYAC SERVICES, FRANCOIS GAUTARD IMMOBILIER, etc.

Advertisement for 'vos annonces légales et judiciaires en ligne' on the website [www.renaissance-lochaise.com](https://www.renaissance-lochaise.com). Includes contact information and a laptop image.

Advertisement for 'OFFRE DECOUVERTE' with a QR code and text: 'VOTRE RENAISSANCE LOCHAISE 100% NUMERIQUE'.

Reproduction of the 'AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE' notice from the Commune de Monts (72200).

Advertisement for 'Experts' with a QR code and text: 'L'actualité des professionnels du chiffre et du droit dans le grand Sud-Ouest'.





# Avis d'enquête publique : révision allégée n°1 du PLU de la commune de Monts



Par arrêté n°2025-09P en date du 16/05/2025, le Maire de Monts a ordonné l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Monts. L'enquête publique se déroulera à la Mairie de Monts, siège de l'enquête, pour une durée de trente et un jours consécutifs :

**du mardi 10 juin 2025 à 8h30 au jeudi 10 juillet 2025 à 17h00**

Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné **Monsieur Pascal RIBEAUX en qualité de commissaire enquêteur**. Les pièces du dossier ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique :

Mairie de Monts – 2 rue Maurice RAVEL – 37260 MONTS

Les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h.

Le Commissaire enquêteur recevra le public en Mairie de Monts lors des permanences suivantes :

- Mardi 10 juin 2025 de 14h à 18h
- Mardi 17 juin 2025 de 09h à 12h
- Jeudi 26 juin 2025 de 14h à 18h
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h à 17h

Le public pourra également consulter le dossier et les informations relatives à l'enquête publique sur le site internet de la commune de Monts :

[cliquer ici](https://www.monts.fr)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique à disposition en Mairie de Monts ou les adresser par écrit en précisant « À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur » :

Mairie de MONTS – 2 rue Maurice Ravel – 37260 MONTS

ou

par email : [enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto:enquetepubliqueplu@monts.fr)

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la Mairie de Monts aux jours et heures habituels d'ouverture, dès réception de celui-ci par les services pendant un an après la date de clôture de l'enquête publique. La décision susceptible d'être prise à l'issue de l'enquête publique sera arrêtée par le Conseil Municipal de la commune de Monts. La décision sera affichée en Mairie de Monts.

Le public peut demander toute information auprès du service Aménagement et Urbanisme de la Mairie de Monts : 02 47 34 11 80 ou [amenagement@monts.fr](mailto:amenagement@monts.fr)

Annexe 8 - PV de synthèse et observations du public

Annexe 9 - Mémoire en réponse aux questions du public

Annexe 10 - Fiche mesure défrichement - Commune de Monts

---

Nota : les annexes 8, 9 et 10 ont été transmises séparément du rapport final du fait de leur poids.

# Enquête publique

Projet de révision allégée n°1 du Plan Local  
d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts

## Procès-verbal de synthèse

Enquête publique numéro : **E25000063 / 45**

Réalisée du 10 juin 2025 au 10 juillet 2025

Autorité organisatrice

**Mairie de Monts**

Commissaire enquêteur

Pascal RIBEAUX

désigné par le

Tribunal Administratif d'

ORLÉANS

le 28 avril 2025



# Table des matières

<b>1. GÉNÉRALITÉS.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1. RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. OBSERVATIONS, AVIS, REMARQUES ET QUESTIONS .....</b>	<b>3</b>
<b>2.1. LORS DES PERMANENCES AVEC DÉPOSITION SUR LE REGISTRE D’ENQUÊTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.2. EN DEHORS DES PERMANENCES AVEC DÉPOSITION SUR LE REGISTRE D’ENQUÊTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2.3. PAR COURRIER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.4. PAR COURRIEL .....</b>	<b>4</b>
<b>2.5. BILAN DE LA PARTICIPATION .....</b>	<b>4</b>
<b>3. REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE .....</b>	<b>4</b>
<b>4. ANNEXE 1 : OBSERVATIONS PORTÉES SUR LE REGISTRE .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DES QUESTIONS / OBSERVATIONS / CONTRIBUTION .....</b>	<b>19</b>
<b>6. ANNEXE 3 : CONTRIBUTIONS REÇUES PAR MAIL ET LORS DES PERMANENCES .....</b>	<b>34</b>

# PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

## 1. GÉNÉRALITÉS

### 1.1. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Organisée selon les prescriptions des articles L. 153-19 et suivants du Code de l'Urbanisme, du code de l'Environnement et notamment le chapitre III du titre II du livre 1er, l'enquête publique N° E25000063 / 45 a pour objet :

**« Projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts. »**

### 1.2. LE PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le code de l'environnement stipule en son article R123-18 :

*« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. (...). Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »*

Le présent procès-verbal de synthèse est établi dans ce cadre. Il comporte **200** contributions du public.

## 2. OBSERVATIONS, AVIS, REMARQUES ET QUESTIONS

### 2.1. LORS DES PERMANENCES AVEC DÉPOSITION SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE

- 1 déposition par Madame Courson le mardi 10 juin ;
- 2 dépositions par Madame Amenzou et Monsieur faisandier le mardi 17 juin ;
- 5 dépositions le jeudi 10 juillet par le collectif « Mieux vivre à Monts », l'association Nature et Environnement et Mesdames Dabouis, Chardon et Amenzou.

### 2.2. EN DEHORS DES PERMANENCES AVEC DÉPOSITION SUR LE REGISTRE D'ENQUÊTE

- 1 déposition par Monsieur Astier le lundi 16 juin ;
- 1 déposition anonyme le jeudi 03 juillet.

*Nota : aucun registre dématérialisé n'a été mis en place pour cette enquête.*

### 2.3. PAR COURRIER

Aucune observation n'a été adressée par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie de Monts.

### 2.4. PAR COURRIEL

Une quarantaine de courriels est parvenu à l'adresse dédiée [amenagement@monts.fr](mailto:amenagement@monts.fr)

### 2.5. BILAN DE LA PARTICIPATION

Le bilan de la participation à l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts, qui s'est déroulée du 10 juin 2025 au 10 juillet 2025, est le suivant :

- 10 contributions ont été recueillies par le commissaire enquêteur lors de ses permanences, avec déposition sur le registre d'enquête de la Mairie de Monts et remise en mains propres ;
- 2 observations ont été déposées sur les registres en dehors des permanences ;
- Aucune contribution n'est parvenue au commissaire enquêteur par courrier ;
- une quarantaine de contributions ont été déposée par voie dématérialisée à l'adresse internet dédiée à l'enquête.

L'ensemble de ces contributions a donné lieu à 200 questions, remarques et observations (166 par mail, 21 sur le registre et 13 lors des permanences) du public.

L'enquête s'est déroulée dans un climat relativement serein et un accueil très favorable a été réservé au commissaire enquêteur. J'ai rencontré une cinquantaine de personnes lors de mes permanences. L'immense majorité a manifesté une opposition farouche au projet.

Je remercie Monsieur Andelain, en charge du suivi de ce dossier et Madame Grip pour leur disponibilité et leur bienveillance.

## 3. REMISE DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

A la clôture de l'enquête publique, soit le jeudi 10 juillet 2025 à 17H00, dans les locaux de la mairie de Châteauneuf sur Cher, j'ai récupéré le registre d'enquête publique et convenu que je transmettrai par mail le procès-verbal de synthèse dans les meilleurs délais.

En application des dispositions de l'article R. 123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur **invite le porteur de projet à produire, dans les 15 jours calendaires**

qui suivent la remise de ce procès-verbal de synthèse, son **mémoire de réponse aux questions, observations et remarques** formulées par le public (cf. annexe).

Fait à Bourges, le mardi 15 juillet 2025

**Pascal RIBEAUX**  
Commissaire-enquêteur  
CDCE18



## 4. ANNEXE 1 : OBSERVATIONS PORTÉES SUR LE REGISTRE

2

Mardi 10 juin 2025

Mes remarques sont plus particulièrement ciblées sur le projet "chantemerle" mais concernent tout autant le cadre de vie sur la commune.

Page 7 de la notice de présentation, il est mentionné : "Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie".

C'est totalement contradictoire d'améliorer le cadre de vie en détruisant la Nature, construisant et augmentant la population. Qui dit plus de population, dit plus de circulation sur des axes pas forcément adaptés et souvent dégradés et donc plus de nuisances sonores sur le quartier d'Epinaay - (notamment aux heures "de pointe" où la circulation sur du viaduc est très dense) -

Toujours sur le cadre de vie : comment peut-on dire qu'on améliore le cadre de vie, alors que celui des habitations proches concernées va être fortement dégradé ? Voisinage, vis-à-vis, passage piéton entre 2 maisons individuelles, augmentation de la circulation, etc.

Tout au long de la notice de présentation, il est question de densification douce. Je note toutefois qu'au vu du nombre de projets sur la commune, il ne s'agit plus de densification "douce" mais d'une augmentation substantielle de population. Là encore, les accès routiers, les structures ne sont pas adaptés. Le développement du commerce de proximité est un vœu pieux. Pas de nouveaux commerces, au contraire plusieurs fermetures sont observées depuis plusieurs mois, une perte de commerces également sur le marché hebdomadaire.

PR

Page 7 de la notice de présentation, il est mentionné "l'optimisation du foncier existant".

Il s'agit donc clairement de valorisation financière pour les propriétaires. L'environnement, sa préservation, le cadre de vie du quartier n'est en fait pas le vrai sujet!

A mon sens, avant de vouloir densifier la commune, il serait judicieux de préserver les zones de Nature, de développer le commerce de proximité, d'améliorer les sens de circulation dans certains quartiers, de refaire certaines routes qui sont dégradées.

Je suis donc CONTRE le projet Chantemerle et la densification de la commune dans son ensemble.

Isabelle COURSON,

4 rue De la ville Leroux

37260 MONTS

Mardi 11 Juin 2025

Mercredi 12 Juin 2025

Vendredi 13 Juin 2025

Le di 16 Juin 2025

PR

4

Sur le projet il est dit que le boisement du bois de Chautemerle n'est pas intéressant car peuplé essentiellement de robinier (essence invasive). Ce n'est pas la vérité le peuplement majoritaire est le chêne pedunculé (*Quercus Robur*) avec en présence et accompagnement Robinier frêne commun et quelques érables. Un espace boisé tel que ce bois est évidemment d'une grande valeur floristique et faunistique pour le simple fait que personne n'y a mis les pieds depuis longtemps. On y recense en deux heures de temps 22 espèces d'oiseaux différents dont le bond et l'Europe le thiope fauce, le tourterelle des Bois et les pics Epéche Epéchette et Mar.

Un espace comme celui-ci devrait non seulement être préservé mais en plus bénéficier d'une protection + forte que celle dont il bénéficie à l'heure actuelle sans doute un avertissement de biotope.

En plus de vouloir détruire un espace boisé remarquable, le projet est un projet du passé. A l'heure où de nombreux scientifiques préconisent pour "sauver des villes" le fait d'entasser talons + de gens dans les communes vis-à-vis l'écologie du bon sens.

PR

On a en ces derniers temps des exemples que notre société n'est absolument pas en mesure de faire face en moyenne dans fonctionnement (rupture d'approvisionnement - bug informatique - black out etc) entassés les gens dans des villes sans marge de manœuvre et particulièrement dangereux.

A l'époque du changement climatique et il judicieux de créer des îlots de béton où les gens utilisent la climatisation pendant 4 mois. Que voulons nous pour l'avenir : des villes de bitumes et de béton ou des communes qui respectent leurs espaces verts, qu'ils en créent d'autres, îlots de fraîcheur, zone de biodiversité, prévention des inondations mais qui garde l'eau en cas de sécheresse.

Pour toutes ces raisons je suis totalement opposé à ce projet et espère que la commune le change pour un projet qui respecte l'environnement et le code de vie de ses habitants.

Député ASTIER,

PA

6

Mardi 17 Juin 2025

Je soussigné, Hoda AMENZOU, habitante de MONTS déclare être opposée aux déclassements des espaces protégés de Chambemale et Vasselieres et aux S.A.P prévus dans la révision délégué du PLU n° 1.

Plus globalement, je suis opposé aux projets des promoteurs immobiliers qui permettent la densification urbaine de MONTS au détriment de la qualité de vie de ses résidents.

Qu'en est-il de la Loi Climat et Résilience et de la préservation des éléments écologiques et paysagers au sein du tissu urbain ?

Notamment, le projet Chambemale risque de détruire la fosse et le filaire existantes dans cet espace boisé jusqu'alors protégé. Il y aura accroissement des nuisances sonores dues à la circulation et à la voie ferrée, si l'espace boisé est réduit.

La perméabilisation des sols risquent de créer des inondations en cas de fortes pluies.

Par ailleurs, je ne comprends pas qu'il soit prévu des accès véhicules et piétons sur des terrain privés.

Hoda AMENZOU



PR

Mardi 17 juin 2025 :

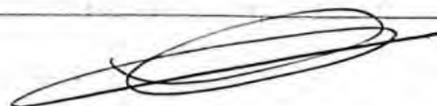
Je soussigné M<sup>r</sup> ANSANOÏER Colin, habitant au 10 Rue du Bois Joli et concerné par la révision du PLU sur le secteur "Vasselières".

Comme de nombreux habitants, je comprends la visée globale du projet d'OSV mais m'y oppose car certaines conditions ne semblent floues et surtout avec un impact bénéfique/risques beaucoup trop défavorable.

En effet concernant ma propriété plusieurs schémas sont contradictoires, faisant apparaître une partie de mon jardin dans un premier temps et celui-ci n'apparaissant plus dans un second. D'où ma question :

- Le terrain n° 01-18 page 31 du document d'orientation d'aménagement et de programmation peut-il sortir du projet ?
- Si non, pourquoi celui-ci n'a-t-il pas été étudié par la société missionnée pour effectuer l'enquête environnementale ?
- Y a-t-il vraiment un intérêt à mettre cette parcelle privée se situant à l'extrémité de l'OSV dans ce projet ?
- Si oui, lequel ?
- Prévoit-il et sur l'empreinte écologique et le caractère des problèmes actuels liés à la biodiversité ?  
Sur le cadre des aménagements ?

Comme aucun oralement ce jour, je fais suivre par mail au commissaire d'enquête un dossier écrit étayé et plus précis concernant ces interrogations.  
(cf annexe 3 du 18/06/25)



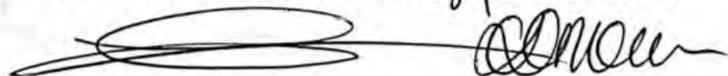
PA

8

Mardi 18 juin 2025Mardi 19 juin 2025Vendredi 20 juin 2025Lundi 23 juin 2025Mardi 24 Juin 2025Mercredi 25 juin 2025Jendredi 26 juin 2025

Je soussignée Claire Demoussau, conjointe de Monsieur Faisandier et habitante et propriétaire du 10 rue du Bois Joli sur le secteur "Vasselière".

Après entretiens orales avec Monsieur Andelin, il s'avère que notre parcelle est belle et bien concernée par l'OAP. Nous tenons à témoigner notre opposition à cet OAP et tous les projets qui en découlent, sur notre secteur de la Vasselière et sur tous les autres secteurs de la commune. Actuellement, les conditions environnementales ne permettent plus ce genre de projets qui mettent en mal la faune et la flore, essentielles à notre survie. Il est nécessaire et primordial de préserver au maximum l'environnement, nos chères centenaries font parties de cette nature à préserver. Il est évident que l'achat de notre maison au sein de la commune de Morts a été motivé par ce terrain boisé et l'ensemble de l'environnement écologique de la ville.

 PR

Vendredi 27 juin 2025

Lundi 30 juin 2025

Mardi 1<sup>er</sup> juillet 2025

Mercredi 02 juillet 2025

Jeudi 03 juillet 2025

Secteur boisé : Pourquoi des bois classés perdent ce classement ? Entraînant nuisances bruits et vibrations.

Est-il possible d'atténuer les difficultés liées à l'eau (baisse de pression, évacuation, réseau saturé...)

Est-il possible de végétaliser les bâtiments, les immeubles, mettre plus d'arbres (fruits, bruits, oxygène, bien-être) ; Ajouter du bois sur les bâtiments pour le côté esthétique plus agréable pour tous.

Anticiper les parkings : au moins 2 par logements afin de ne pas saturer les rues à proximité et de ne pas nuire au confort de tous ; prévoir parkings sous-terrains à la vente ou location pour gagner en surface.

Pourquoi ne pas faire des appartements à côté de la gare, sur le coté ?

PR

10

Vendredi 04 juillet 2025

Lundi 07 juillet 2025

Mardi 08 juillet 2025

Mercredi 09 juillet 2025

- Jeudi 10 juillet 2025 - Après lecture de l'ensemble du PLU :
- Nous, soussignés COLLECTIF MEUX VIVRE A MONTS pour une urbanisation qui respecte l'environnement et le cadre de vie des Montois (cf. document en PJ) faisons les remarques suivantes :
- || - page 7 : contradiction entre "réduire impact visuel" et la hauteur des projets immobiliers de la Rauderie (156, rue du Val de l'Inde), de la rue des Ecoles, de la rue Honoré Balzac. (Bâtiments R+2, R+3, -)
  - || - page 12 : la règle des 2 places de stationnement par un logement supérieur à 50 m<sup>2</sup> n'est pas appliquée car il n'y a qu'une seule place de parking prévue pour chaque projet. A noter que la gare en proximité ne dispose pas des fréquences et amplitudes de bande adéquates pour éviter d'avoir une voiture pour les futurs habitants.
  - || - page 34 : la densité minimale de 20 à 25 logements par hectare n'est pas respectée car il y a une multiplication par 4 de cette valeur ce qui va générer une surdensification et la population non compatible avec les commodités et infrastructures existantes (circulation, stationnement, commerces, ... insuffisants) !!
  - page 60 : Les flux routiers vont être amplifiés fortement avec un accroissement conséquent de la population à savoir plus de 600 nouveaux habitants dans un délai très court.
  - page 61 : Les transports en commun sont insuffisants avec

PR

une fréquence inférieure à 5 passages (trains & cars) par jour et avec une amplitude trop limitée (pas de passages avant 7<sup>h</sup>00 ni après 19<sup>h</sup>30)

Page 122 - Les stationnements des nouveaux habitants ne doivent pas impacter les rues avoisinantes (principalement la rue du Val de l'Indre) par faute d'absence de parkings au sein des projets immobiliers (problèmes actuels lors du marché).

Page 123 = les arbres coupés doivent être remplacés par un nombre d'arbres deux à trois fois plus élevé pour garantir la pérennité des plantations avec un entretien conséquent pour faire face à la sécheresse croissante liée au changement climatique.

Page 119 = les nouveaux logements ne sont pas conformes à la loi LOUROT votée en 1928 et qui concerne la majorité des maisons familiales de la rue du Val de l'Indre

[En synthèse] : la révision allégée du PLU va multiplier par trois l'effectif de ~~logements~~ <sup>logements</sup> annuels (65 au lieu de 25 annoncés dans le PLU avec un impact majeur sur le cadre de vie des habitants en générant une décroissance de la population alors que l'objectif de la mairie est plutôt l'inverse !!

A noter également que le SCOT de la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre <sup>(CCVI)</sup> recommande une densification des "dents creuses" des communes beaucoup moins important que celui appliqué par la mairie de Fontaines dans le cadre du PLU et des OAP actuels et antérieurs (écart de 1 à 4 entre les 2 critères de densification)

CCVI      Fontaines

A noter enfin l'article NOUVEAU REPUBLICAIN paru le samedi 05 Juillet 2025 envoyé en mail.

PR

12

L'association a déposé deux documents  
en réponse à l'EP A/B et 7 pages  
Pd. associatives.

VAN BOOT Gerard 20 Lotry 3725 Sonpuy

Françoise DABOUIS

Quand on connaît aujourd'hui les dégâts causés  
par le déboisement sur le réchauffement climatique,  
la biodiversité etc... comment peut-on envisager  
un tel projet? Mout est une commune qui a  
plein d'atouts: les bords de l'Indre Caudé; écoles,  
gare, associations dynamiques, alors SUP, ne  
l'abîmez pas!!! Pensez aux générations futures

Isabelle CHARDON

L'urbanisation à tout va et l'augmentation à tout prix de la  
population aux dépens de la biodiversité, des arbres (même en  
replantant, l'habitat des espèces actuelles sera détruit!) est  
contre nature. Les villes créent des îlots de fraîcheur en  
apportant plus de nature, fonts bétonnés et créent des îlots de chaleur.  
Quels liens entre les habitants? quelle identité du bâti?  
Comment bien vivre ensemble en supprimant le cache de négociable?  
Quel est votre objectif? Délivré d'égo "après moi le déluge?"

Hoda AMENZOU

Questions diverses:

1) Y aura-t-il une réunion publique concernant l'OAP (chantement)  
en cas de révision du P.L.U.?

PR

- 2) Y-a-t-il eu un forage dans le bois de Chantemerle afin d'évaluer les risques d'inondation ?
- 3) Quels sont les préconisations de l'OAP Chantemerle visant à minimiser les risques d'inondations des riverains en cas de fortes précipitations voire de crues de l'Indre, sachant que le bois a été classé comme zone inondable il y a quelques années ?
- 4) Dans l'OAP il est question de logements intermédiaires et/ou collectif ? Serait-il possible de nous expliquer de quoi il s'agit ?
- 5) Serait-il possible de connaître le nombre total maximal de logements prévus par l'OAP Chantemerle ?
- 6) Serait-il possible de connaître la hauteur maximal en mètres des logements collectif prévus ? Et où seraient-ils placés ?
- 7) Allez-vous préserver les grands arbres tels que les érables sycomores situés en lisière de terrains avec les riverains dans l'OAP Chantemerle ?
- 8) Est-il prévu à moyen terme un DUP sur la parcelle 66 pour permettre l'accès piéton (au 13 rue Delaître Lerault) ou à long terme une préemption des terrains ?
- 9) Y aura-t-il une réelle expertise écologique du bois Chantemerle sur les 4 saisons ?
- 10) Pourquoi n'est-il pas prévu de mesure compensatoire écologique suite à l'abattage des arbres sur le site Chantemerle ?

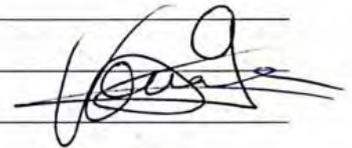
PR

14

11) L'O.A.P. va-t-elle être modifiée afin de maintenir une zone boisée à l'ouest de la parcelle Chantemule ? Et si oui, cela se fera-t-il au détriment de la zone tampon forestière à l'est ?

12) p. 325, on peut lire dans les annexes du P.L.U. que "la préservation des éléments participant à la trame verte et bleue communale" et que donc il serait "judicieux d'éviter tout aménagement futur" concernant l'O.A.P. Chantemule.

Pourquoi la municipalité a-t-elle décidé de passer outre cet avis ?



PR

## 5. ANNEXE 2 : SYNTHÈSE DES QUESTIONS / OBSERVATIONS / CONTRIBUTION

Origine des Questions / Observations / Contributions :

**M** par mail - **R** sur le registre - **P** lors des permanences

Les questions directes posées par les habitants, association et collectif apparaissent en **bleu** dans l'annexe ci-après.

Origine	Identité	Adresse	Objet	Questions / Observations / Contributions
M1	Mme Amenzou	13 rue Joseph Delaville Leroux	Il est fait mention de "logements intermédiaires et collectifs »	Quelle est la différence entre les deux?
M2			on parle d'une densité de 23-24 logements/ha plus loin de le dossier on parle de 20 logements minimum par hectare ou encore 20 logements au total	Serait-il possible d'avoir un nombre total maximal de logements prévus?
M3			on parle de logement collectif en R+1+combles maximum	Pourrait-on savoir la hauteur maximale correspondante?
M4			On parle aussi ponctuellement de logement individuel	Où seraient-ils placés préférentiellement?
M5			Il est question de « gérer les interfaces et les co-visibilités avec les logements existants afin de préserver l'intimité de chacun »	Est-il prévu de couper les grands arbres tels que les érables sycomores en bordures de terrain?
M6			chemin piéton permettant la "mobilité active "situé sur notre parcelle au 13 rue Delaville Leroux, la partie côté maison est en pente. Ce chemin est notre accès au terrain à l'arrière pour garer nos véhicules et ne nous donnerait plus accès à l'entrée principale de notre maison	Est-il prévu à moyen terme l'application de DUP pour permettre ces accès voire à long terme une préemption des terrains?
M7			inventaire flash de la flore qui a été effectué en octobre 2023	Sachant qu'il en est de même pour la faune car certains oiseaux ne sont présents qu'au printemps (coucou, tourterelle, ...), nous souhaiterions pouvoir mener une expertise écologique plus pertinente en période printanière ?
M8			Photo 8. Chemin non prospecté, privé	A quoi correspond la photo 8 du chemin non prospecté? S'agit-t-il de l'accès piéton envisagé vers la rue Delaville Leroux?
M9			il n'est préconisé aucune mesure compensatoire (	De quoi s'agit-il?
M10			Cette zone boisée est plutôt intéressante d'un point de vue faune-flore, malgré sa présence en cœur urbain et il serait donc judicieux d'éviter tout aménagement futur.	Pourquoi la municipalité a décidé de passer outre cet avis ?
M11			Concernant la réalisation d'une frange végétale à l'Est du site pour des raisons d'ombrage, les élus souhaitent modifier l'OAP en conséquence	Comment serait alors modifiée cette OAP?
M12			Pétition lancée en octobre	
M13			OAP	L'OAP Chantemerle est elle une suite de préconisations ou engendre-t-elle des obligations du promoteur à respecter ce qui est prévu?
M14			Promoteur	Comment la municipalité va t'elle suivre l'application de l'OAP et contraindre le promoteur immobilier à la respecter et non se contenter de respecter le plu uniquement ? Les craintes étant de se retrouver avec plus de bâtiments en R+4 et en éliminant toute trace de végétation pour densifier à l'extrême cette zone.
M15	Mr et Mme Faisandier	10 rue du bois joli	intégration d'une partie de notre terrain privé dans le projet d'OAP	
M16	Mr et Mme Faisandier		Contradictions concernant l'appartenance de notre terrain	
M17	Mr et Mme Faisandier		Enquête environnementale allait avoir lieu dans le but de recenser le vivant dans notre jardin faisant potentiellement partie cette OAP	Pourquoi le cabinet d'expert n'a pas effectué de relevé chez nous ? Était ce volontaire ou involontaire ? Sachant que le reste de la zone dépourvue de boisement faisant partie de l'OAP, a elle bien été visitée.
M18	Mr et Mme Faisandier		Absence de concertation/information insuffisante	Notre parcelle de terrain fait-elle partie de l'OAP ? Pour quelles raisons ? Celle-ci est-elle vraiment indispensable à la faisabilité du projet ? Peut-elle être retirée définitivement pour lever toute ambiguïté ?
M19	Mr et Mme BELLANGER	13 ter rue des Bruyères	Problèmes d'accès et de circulation	Il est envisagé que l'accès au lotissement passe par notre servitude actuelle. Ce chemin est étroit et non adapté à un flux quotidien important de véhicules. Quel sera exactement le ou les points d'entrée et de sortie du futur lotissement ? Pourquoi le choix s'est-il porté sur une desserte par notre chemin, au lieu de privilégier une voie publique mieux équipée ?
M20	Mr et Mme BELLANGER		Réseaux	Ma canalisation privée d'eaux passe sous cette servitude, ce qui rend tout renforcement de voirie potentiellement problématique et coûteux. Aucun engin poids lourd ne peut passer sans prendre d'énormes précautions. Aucune garantie ne semble fournie à ce jour sur la préservation de cette infrastructure privée, de même concernant l'électricité. Un diagnostic a-t-il été mené sur la capacité des réseaux actuels (eaux, assainissement, voirie) à supporter cette nouvelle densité ? Mon installation souterraine (canalisation sous servitude) sera-t-elle protégée ? En cas de dégradation, qui en aura la responsabilité ?

M21	Mr et Mme BELLANGER		Sécurité des enfants et des piétons	Le lotissement compte de nombreux jeunes enfants. L'augmentation prévue du trafic pose un risque très important d'accident, d'autant plus que : Il existe actuellement une piste cyclable sécurisée sur la rue des Bruyères. Elle ne le sera plus avec cette densification, avec ce nombre de voitures journalières. Il faut penser à une circulation familiale de sécurité et sécuriser les rues avec des trottoirs larges et adaptées aux poussettes ou personnes à handicaps moteur. <a href="#">Quel plan de sécurisation est prévu pour les piétons, cyclistes et enfants rue des Bruyères ?</a>
M22	Mr et Mme BELLANGER		Impact écologique et environnemental	Le projet prévoit l'abattage d'arbres sur une zone boisée pour permettre la densification. Le retrait de ces arbres aura un impact direct sur la qualité de l'air, le bruit ambiant, ainsi que sur la biodiversité locale. <a href="#">Quelles mesures de compensation écologique sont envisagées suite à l'abattage d'arbres ?</a>
M23	Mr et Mme BELLANGER		Nuisances sonores et pollution de l'air	Le trafic généré par 49 logements représente probablement plus de 100 mouvements de véhicules par jour, générant Une pollution atmosphérique accrue dans une zone résidentielle calme et des nuisances sonores continues, remettant en cause la tranquillité du quartier.
M24	Mr et Mme BELLANGER		Densification des écoles	Un des arguments avancés dans le dossier pour justifier cette densification est la volonté de « dynamiser les écoles de la commune » grâce à l'arrivée de jeunes ménages avec enfants. Cette projection me semble éloignée de la réalité
M25	Mme et Mr Mantz Madouraud	11 rue des bruyères	Circulation suite au projet de création d'un lotissement secteur bois joli.	L'accès principal en double sens donnant rue des Bruyères nous inquiète fortement. En effet , il faut considérer la possibilité d'absorption d'un flot de voiture provenant d'un lotissement de 49 logements (soit une centaine de véhicules)
M26				Comment serait-il possible de gérer autant de circulation sur un seul accès qui plus est à double sens ?
M27				Une étude a t-elle été menée concernant les nuisances sonores et pollution de l' air liées au trafic ?
M28				A t -on considéré la qualité de vie des habitants aux alentours ?
M29				A t- on pensé à l'aménagement pour l'accès aux handicapés ?
M30				Quels sont les moyens qui vont être mis en place pour sécuriser la voie vélo rue des Bruyères ?
M31				Ne serait-il pas envisageable de privilégier une autre voie d' accès ( déjà existante ) impasse des goubins afin de fluidifier le flot de véhicules rue des bruyères ?
M32	Famille Argouze Godet	Impasse des Goubins		Que va t'il être mis en place pour sécuriser les déplacements des enfants et des piéton en général ?
M33				Combien d'arbres seront abattus ? Une replantation en temps réel est elle mise en place ? En période de transition écologique et de canicule est-ce vraiment en phase avec les engagements écologiques de la municipalité ?
M34				Qu'en est t'il au niveau de la qualité de l'air et des nuisances sonores ?
M35	Mme VIAUD épouse BARON	14 rue Delaville Leroux	Il est prévu environ 20 logements de "type R1 + Combles" en collectifs et ponctuellement individuels. Si l'on estime que la moyenne est de 2 véhicules par foyer, 40 voitures devront stationner autour de ces nouveaux habitats	Combien de places de stationnement sont prévues pour cette réalisation ?
M36			Actuellement la ville de Monts bénéficie du réseau fil vert, hors zone urbaine	Monts fera-t-elle partie prochainement du réseau Fil bleu, zone urbaine ? ce qui augmenterait la capacité des transports en commun Montois.
M37				Pourquoi le projet de la révision allégée n°1 du PLU n'autorise pas d'accès rue du Viaduc, s'interdisant la possibilité d'aménagement de sécurité routière pour l'avenir, type P.U.P. (projet urbain partenarial), ou autre ?
M38				Pourquoi faire déboucher un accès au mode "doux" sur la rue Delaville Leroux où la circulation est devenue plus intense et que 2 sorties sont prévues " allée Chantemerle" et "rue des écoles" ?
M39				Un aménagement de zone partagée Vélos/Piétons est-il prévu avec une signalétique adéquate, rue Delaville Leroux ?
M40			L'accessibilité et la sécurité des piétons pour se rendre au groupe scolaire Pierre et Marie Curie ne sont pas, à ce jour, satisfaisantes. Trottoirs non adaptés pour les personnes à mobilité réduite ainsi que pour les enfants en poussettes	Une rénovation et un réaménagement des voiries concernées par le projet sont-ils envisagés par un PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) ou autre ?
M41				Que sera-t-il fait contre l'augmentation des nuisances sonores de la route départementale et de la ligne SNCF, du fait de la destruction presque totale de la zone boisée, obstacle végétal au bruit ?
M42	Mr et Mme MEUNIER	34 rue des Écoles		Un accès pour des véhicules serait prévu sur mon terrain, ce qui occasionnera des nuisances sonores
M43				Qu'en est-il de la biodiversité et de la faune ?
M44				Quel sera le nombre d'étages des bâtiments prévu ?

M45	Mr Amenzou	13 rue Joseph Delaville Leroulx	un passage piéton sur ma propriété entre l'îlot classé de Chantemerle et la rue Joseph Delaville Le Roulx.	Cela va condamner l'accès en voiture vers l'arrière de mon jardin soit pour le stationnement des voitures, soit pour les approvisionnement en bois de chauffage ou tout autre intervention nécessitant l'accès derrière la maison y compris les moyens de secours.
M46				L'espace Chantemerle (espace boisé protégé) constitue une barrière et une protection permettant d'atténuer les nuisances. Si cette espace est amené à disparaître, les nuisances sonores vont être plus importantes sans oublier la pollution au CO2 et aux particules fines générés par la circulation automobiles sur cet axe et la pollution générée par la carrosserie présente rue du viaduc (bruit, odeurs et pollution due aux aérosols utilisés)
M47	Vincent Boisgard	rue du Buisson	Lors de l'acquisition de la maison, une bonne partie du terrain était inconstructible avec une interdiction de couper des arbres. La vocation du quartier était un habitat aéré et arboré	Quelle est la cohérence de ce projet de lotissement dense dans ce secteur ?
M48				Pourquoi abandonner le caractère aéré et arboré, détruire des espaces verts, dans le contexte actuel de préservation de l'environnement ?
M49				Quels seront les impacts pour les riverains en terme de qualité de vie, sécurité de circulation, etc. ?
M50	Caroline LAMY	9 rue des Glycines	Opposition au projet de révision du PLU	Les orientations définies dans les nouveaux documents d'urbanisme (révision PLU) de la commune vont à l'encontre de la préservation de ce cadre de vie en permettant l'urbanisation à outrance de la commune quitte à en remettre en cause les espaces boisés qui en sont un de ses atouts.
M51	Alexis Moreau	40 La pichauderie	Demande pour changer la destination de notre bâtiment sur notre propriété afin de valoriser notre commune en créant un gîte	Courrier adressé au Conseil Départemental d'Indre-et-Loire concernant une demande d'aménagement de sécurité sur la Départementale 84 au lieu-dit La Pichauderie
M52	Mme JEAN-DELAUNAY	35 rue de la Vasselière	p254. Remise en cause de la période des expertises réalisées (début de l'hiver)	Comment peut-on s'attacher à un inventaire à cette période ? L'expertise doit se faire du printemps à l'automne (période de reproduction et de floraison)
M53	Mme JEAN-DELAUNAY	36 rue de la Vasselière	p255. « enjeu de conservation identifié sur le secteur »	Or le projet proposé prévoit seulement une barrière végétale le long de la carrosserie. (mises en garde aussi des services de l'État, du SCOT)
M54	Mme JEAN-DELAUNAY	37 rue de la Vasselière	p266. Les OAP des secteurs de projet encouragent à l'utilisation de matériaux perméables évitant ainsi une collecte trop importante des eaux pluviales	Mises en garde des services de l'État. dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau
M55	Mme JEAN-DELAUNAY	38 rue de la Vasselière	p267. transports en commun	La Mairie de Monts a-t-elle engagé des discussions avec la SNCF pour augmenter le trafic ? Ou en est l'étude d'un nouveau plan de circulation au sein de la commune ?
M56	Mme JEAN-DELAUNAY	39 rue de la Vasselière	p268. « L'aménagement de ces deux secteurs n'est pas en mesure d'impacter l'environnement au sens large. »	Contradiction avec la page 325). .3.5 Synthèse relative à l'incidence sur les habitats, la flore et la faune
M57	Mme JEAN-DELAUNAY	40 rue de la Vasselière	p.280. « D'après la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCOT de l'agglomération tourangelle, le secteur de Chantemerle se trouve dans une zone de renforcement pour le maintien du fonctionnement des corridors écologiques.	L'enjeu pour ce secteur est donc plus important
M58	Mme JEAN-DELAUNAY	41 rue de la Vasselière	p.282. Le secteur de Chantemerle (au Nord) est davantage concerné par les enjeux écologiques de la TVB communale que le secteur des Vasselières	Pourquoi le transformer en zone constructible ?
M59	Mme JEAN-DELAUNAY	42 rue de la Vasselière	p292. D'après les données bibliographiques, ce milieu serait favorable à l'accueil d'espèces patrimoniales et/ou protégées.	La présence ou l'absence de ces espèces n'a pas pu être attestée, en raison du dépassement de la saison estivale. » Contradiction avec page 365
M60	Mme JEAN-DELAUNAY	43 rue de la Vasselière	p.294. « L'exécution des inventaires floristiques en période pré-hivernale limite toutefois le diagnostic, la plupart des espèces végétales, notamment annuelles, étant invisibles à cette période »	Remise en cause de la période d'étude.
M61	Mme JEAN-DELAUNAY	44 rue de la Vasselière	p297. les inventaires floristiques menés en période pré-hivernale, à l'instar de ceux réalisés ici sur la commune de Monts, peuvent être insuffisants en termes de données pour apporter des conclusions définitives au diagnostic de zones humides sur la base des critères phytosociologiques	Quel aménagement est-il prévu ?
M62	Mme JEAN-DELAUNAY	45 rue de la Vasselière	p325. Au regard des enjeux écologiques, les éléments d'intérêt du secteur « Chantemerle » voué à l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal se concentrent sur la préservation des zones fonctionnelles à une faune remarquable (zones de reproduction et de repos), ainsi que la préservation des éléments participant à la trame verte et bleue communale.	Cette zone boisée est plutôt intéressante d'un point de vue faune-flore, malgré sa présence en cœur urbain et il serait donc judicieux d'éviter tout aménagement futur. » Le Conseil Département et le SCOT restent inquiets sur ce déboisement massif
M63	Mme JEAN-DELAUNAY	46 rue de la Vasselière	p.309. Zone humide (fonctionne comme une éponge, zone tampon). Il est important à ce jour de la conserver car elle permet de limiter certains désordres hydrauliques en aval	Aucune indication sur l'aménagement de cette zone.

M64	Mme JEAN-DELAUNAY	47 rue de la Vasselière	p310. Des prospections supplémentaires sont nécessaires pour inventorier les autres groupes dans les périodes les plus favorables (printemps/été)	Ont-elles été réalisées ? Quels résultats ?
M65	Mme JEAN-DELAUNAY	48 rue de la Vasselière	p313. Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.	Où en est la rédaction des mesures ?
M66	Mme JEAN-DELAUNAY	49 rue de la Vasselière	p325. Au regard des enjeux écologiques sur la commune de Monts...	Le problème de circulation des véhicules n'est pas du tout évoqué, c'est un enjeu écologique, secteur déjà saturé de part et d'autre (rue de la plaine et rue de la Vasselières –axe est-ouest)
M67	Mme JEAN-DELAUNAY	50 rue de la Vasselière	Ateliers PLU	Suite aux ateliers PLU fin du mandat de Mr Durand, il serait intéressant de retrouver le bilan des ateliers. Depuis ces ateliers aucune réunion publique n'a été faite (contrairement au passé) pour présenter à la population l'aménagement de commune à 10-20-30 ans.
M68	Mme JEAN-DELAUNAY	51 rue de la Vasselière	Logement social	Vouloir à tout prix du logement social pourquoi ? Aujourd'hui combien y a-t-il de demandes de logements collectifs sur la commune ?
M69	Mme JEAN-DELAUNAY	52 rue de la Vasselière	Cadre de vie	Quelle est l'amélioration du cadre de vie recherchée dans le cadre du PLU pour l'habitat existant ?
M70	Mme JEAN-DELAUNAY	53 rue de la Vasselière	Transports	La commune de Monts dans le cadre du PADD souhaite voir diminuer l'usage des véhicules pour les trajets intra communaux : quelles solutions sont apportées ? A travers la lecture du PLU il n'est pas inscrit le trafic routier dans la commune : comment va-t-il être géré ? Pas de résultats d'enquêtes de fréquentation des axes routiers. Une enquête a été menée auprès des citoyens sur nos modes de transport il y a quelques années : quels résultats ? il faut les joindre et les analyser au PLU avant de vouloir densifier les constructions ?
M71	Madame Davoust	?		Pourquoi voulez-vous densifier ce quartier calme, et la qualité de vie des riverains? La destruction d'espaces arborés est-elle compatible avec un engagement écologique?
M72	Association Nature et Environnement	Sorigny	La présence de plantes « remarquables » ne caractérise pas un EBC	Le fait qu'un inventaire n'ait pas permis de trouver de plantes disposant d'un statut de protection ne peut donc pas justifier le déclassement d'un espace bois classé.
M73	Association Nature et Environnement	Sorigny	Le conseil départemental pointe l'insuffisance de données qui sont pourtant essentielles pour justifier des orientations prises.	Réponse de la commune en argumentant d'un inventaire « flash » qui dans les faits correspond à un passage effectué en période non significative pour la flore.
M74	Association Nature et Environnement	Sorigny	CHANTEMERLE se trouve dans la trame verte et bleue du SCOT	Le boisement de CHANTEMERLE répond parfaitement aux objectifs du SCOT. La commune s'appuie sur un inventaire « flash » à pour justifier de passer outre les recommandations du SCOT. En page 325/401 il est indiqué qu'aucun inventaire spécifique n'a été réalisé
M75	Association Nature et Environnement	Sorigny	Le dossier d'EP contient des orientations et des intentions environnementales en contradiction avec le déclassement de l'EBC	L'article AU 13 dans sa nouvelle définition oblige à la mise en place de mesures compensatoires sur le terrain si un ou plusieurs arbres sont abattus. Les orientations décrites au chapitre 1.3 du document d'orientation d'aménagement et de programmation (page 10 de ce document et 75/401 du fichier Pdf fourni à l'EP) ne sont pas appliquées dans le cadre du déboisement prévu pour l'OAP Chantemerle
M76	Association Nature et Environnement	Sorigny	Le dossier d'EP contient des orientations et des intentions environnementales en contradiction avec le déclassement de l'EBC	Le document soumis à l'enquête laisse augurer un aménagement au gré des projets immobiliers qui se présenteront.
M77	Association Nature et Environnement	Sorigny	Le dossier d'EP contient des orientations et des intentions environnementales en contradiction avec le déclassement de l'EBC	Absence de pourcentage de conservation et des éléments conservés
M78	Association Nature et Environnement	Sorigny	Le dossier d'EP contient des orientations et des intentions environnementales en contradiction avec le déclassement de l'EBC	Absence de cahier des charges de règlement pour le volet environnemental du projet d'OAP de CHANTEMERLE
M79	Association Nature et Environnement	Sorigny	La situation réglementaire présentée est inexacte	Mention d'un espace paysager à préserver alors qu'il s'agit d'un EBC ?
M80	Association Nature et Environnement	Sorigny	La situation réglementaire présentée est inexacte	Il semble que les élus en 2019 avait fait un classement de Chantemerle pour une protection à court terme, or aucune trace de cette justification ne figure dans les documents de 2019.

M81	Association Nature et Environnement	Sorigny	Le projet de révision allégée du PLU n'est pas conforme aux orientations du PADD du PLU approuvé le 17/12/2019	Le diagnostic territorial et état initial de l'environnement expose la dégradation dans le traitement des lisières et une juxtaposition de nouvelles trames urbaines. L'ouverture à l'urbanisation de CHANTEMERLE contribuerait à cette dégradation pour laquelle le PADD avait comme objectif de lutter
M82	Association Nature et Environnement	Sorigny	Le PADD expose que la commune doit préserver les éléments naturels remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire de la commune tant dans les espaces naturels, agricoles qu'en tissus urbain.	CHANTEMERLE, situé en tissus urbain, est reconnu dans la trame verte et bleue du SCOT et doit donc à ce titre être préservé
M83	Association Nature et Environnement	Sorigny	p9. La compatibilité avec le PADD. L'OAP mise en place sur le secteur de Chantemerle prévoit la conservation d'une partie de ce boisement, participant notamment à la continuité écologique nord-sud.	Réduction d'un espace bois classé ? Quel pourcentage conservé ? Justifications naturalistes des parties conservées dans l'intérêt du vivant non humain ?
M84	Association Nature et Environnement	Sorigny	p.37. OAP Chantemerle	Quel est le projet de sauvegarde de la nature associé à l'urbanisation ? Il est fait mention d'une zone tampon pour la cadre de vie des habitants au regard des nuisances notamment d'une carrosserie. La trame verte résiduelle sera-t-elle suffisamment fonctionnelle pour maintenir le corridor écologique ?
M85	Association Nature et Environnement	Sorigny	p181. Espaces libres et plantations. Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain	Pour Chantemerle il n'est pas prévu de mesures compensatoires. Le projet prévu n'est donc pas conforme au règlement de zonage revu et présenté en enquête publique
M86	Association Nature et Environnement	Sorigny	p299. Connectivités écologiques. Comme évoque dans la partie « Contexte écologique à l'échelle de la commune » p.11, le secteur de Chantemerle se trouve dans la trame verte et bleue du SCOT et dans une zone de renforcement pour maintenir le fonctionnement des corridors écologiques à l'échelle communale.	Il est clairement énoncé que le site de Chantemerle contribue au fonctionnement des corridors écologiques à l'échelon communal. L'urbanisation de Chantemerle affaiblit le fonctionnement des corridors écologiques à l'échelle communale.
M87	Association Nature et Environnement	Sorigny	p332. En raison de la nature des habitats en place sur les secteurs étudiés, aucun inventaire spécifique n'a été réalisé.	Il n'y a pas eu d'inventaire spécifique... voire pas du tout !
M88	Association Nature et Environnement	Sorigny	p51. L'exécution des inventaires floristiques en période pré-hivernale limite toutefois le diagnostic, la plupart des espèces végétales, notamment annuelles, étant invisibles à cette période.	Enfinement il n'y a pas eu d'inventaire naturaliste.... Car ce n'était pas à la bonne période... mais cette démarche permet cependant de justifier qu'il n'y pas besoin de mettre en place des mesures compensatoires. Pourtant, l'espace forestier de CHANTEMERLE est unique par la diversité des variétés qui le compose.
M89	Association Nature et Environnement	Sorigny	p297. Prospections de terrain et zones humides.	Une mare temporaire est présente dans le bois de CHANTEMERLE et mérite une attention particulière. - Le relevé des plantes (phytosociologie) effectué en mauvaise période, mais avérant la présence (dite insuffisante) de plantes indicatrices d'une zone humide est un indice à prendre en considération pour effectuer un sondage de la nature du sol. - Aucun relevé pédologique n'a été effectué pour s'assurer que cet espace n'est pas une ancienne zone humide. L'inventaire flash dont on peut douter de l'exactitude, apparait comme un inventaire établi à charge dans le but de justifier un déboisement
M90	Association Nature et Environnement	Sorigny	p303. Mesures de réduction et d'accompagnement.	Est-il fait référence à un cahier des charges de lotissement dans le choix des arbres et végétaux ? Chaque parcelle sera enguillagée sans possibilité de franchissement par les micromammifères et autre espèces au sol.
M91	Association Nature et Environnement	Sorigny	p19 et 22. Articles UC11 et UB4.	Qu'en est-il de la continuité écologique de la petite faune ? hérissons par exemple ?
M92	Association Nature et Environnement	Sorigny	p17. Assainissement - Eaux pluviales.	Nature du réseau pluvial, Absence de zones tampon d'absorption du pluvial des voiries? Et de biodiversité ? Point aussi relevé par CD37 dans son avis rendu.
M93	Association Nature et Environnement	Sorigny	p37. Qualité urbaine, paysagère et environnementale	L'urbanisation du secteur se fera en préservant la trame paysagère dans une bande tampon suffisante à l'est. Qu'est-il prévu pour la qualité de vie (de survie) du vivant non humain, qu'en est-il des mesures compensatoires ?

M94	Association Nature et Environnement	Sorigny	p325. Synthèse relative à l'incidence sur les habitats, la flore et la faune. "Cette zone boisée est plutôt intéressante d'un point de vue faune-flore, malgré sa présence en cœur urbain et il serait donc judicieux d'éviter tout aménagement futur."	D'abord la zone boisée est reconnue « intéressante » au point de conseiller qu'il n'y ait pas de réaménagement futur. Avec l'OAP envisagée tout l'espace sera destiné à l'habitat et toute autre espèce qu'humaine n'y aura plus d'habitat ou de continuité écologique du fait d'un aménagement sans partage. D'ailleurs on peut noter que dans la partie OAP Vasselière il est fait état des contraintes concernant Chantemerle : "Il semble donc moins contraignant d'ouvrir cette zone à l'urbanisation que celle de « Chantemerle »"
M95	Association Nature et Environnement	Sorigny	L'avis du Département d'Indre-et-Loire. Analyse écologique des secteurs de densification.	Aucun inventaire spécifique n'a été réalisé, comment alors établir un diagnostic ? le terme flash est encore au dessus de la réalité de terrain... Inventaire flash, diagnostic écologique flash ... Peut-on avoir connaissance des protocoles utilisés (et normés) pour ce type d'étude flash ?
M96	Association Nature et Environnement	Sorigny	p372. L'avis du SCOT ne porte que sur la densification du secteur de Chantemerle.	La réponse de la commune à l'avis du SCOT se fonde sur des inventaires faune/Flore qui ne sont pas réglementairement déterminants pour le classement en EBC et donc pour son déclassement.
M97	Association Nature et Environnement	Sorigny	p33. Situation règlementaire des sites secteur de CHANTEMERLE. Le secteur est couvert par une protection règlementaire « espace paysager à préserver » qui correspond aux boisements qui couvrent le site	Ce n'est pas un « espace paysager à préserver » c'est un EBC, espace bois classé. Il n'existe aucune trace dans les documents PADD et PLU de 2019 de ces considérations, d'ailleurs le bois de CHANTEMERLE (ou le lieu-dit La Pietrie ) n'est cité dans aucun documents du PLU approuvé en 2019.
M98	Association Nature et Environnement	Sorigny	Diagnostic territorial et état initial de l'environnement.	Le déclassement du bois de CHANTEMERLE contribue à la disparition des bois et bosquets ponctuels. La construction envisagée à la place du bois de Chantemerle est une pression supplémentaire exercée en lisière de la Vallée de l'Indre. C'est aussi une dégradation dans le traitement des lisières et une juxtaposition de nouvelles formes urbaines au bâti traditionnel. En 2019, la protection du boisé comme Chantemerle semblait faire partie des enjeux du territoire et justifiant le classement en EBC
M99	Association Nature et Environnement	Sorigny	Projet d'aménagement et de développement durables	Dans ce document de 2019 la commune de Monts accordait une importance à la préservation des éléments naturels qu'ils soient remarquables ou non. En 2025 nous constatons une régression car Chantemerle n'est plus qualifié d'élément remarquable et la nouvelle doctrine n'accorde plus de préservation à un élément dit non remarquable même s'ils se situent dans la trame verte et bleue.
M100	Association Nature et Environnement	Sorigny	L'association n'émet pas de remarques particulières sur l'OAP Vasselière	Préoccupations : - sur la ressource en eau potable. Le PADD, le PLU, la révision allégée n'abordent pas la protection des zones de recharge des nappes d'eau souterraines au regard des activités qui se déroulent au-dessus de ces zones de recharge. Hors depuis la dernière révision du PLU la réglementation a évolué en ce qui concerne cet aspect de la protection des zones de recharge des nappes qui va au delà des périmètres de protection rapprochée ou éloignée des forages. Comment se positionne l'ARS sur ce point d'évolution de la réglementation en révision du PLU ? même allégée ? - par la bétonisation des espaces verts disponibles et jardins qui sont actuellement des refuges pour la biodiversité.
M101	Monsieur et Madame Juttau	?	Nuisances et pollution	Nous sommes inquiets par les nuisances sonores du va et vient des véhicules ainsi que par la pollution de l'air et la sécurité des personnes
M102	Monsieur Roland Besson	26 rue des Goubins	Nuisances, écologie, densification urbanisation.	1/ Quelles études ont été menées sur les impacts en matière de circulation, de pollution d'air et de nuisances sonores ? 2/ Pourquoi densifier autant dans un quartier pavillonnaire calme, alors que cela impactera directement la qualité de vie des riverains et habitants tout autour de celui-ci ? 3/ La destruction d'espaces arborés est-elle compatible avec les engagements écologiques de la commune, en période de canicule et de perte de biodiversité ? 4/ Pourquoi devrions nous subir une visibilité directe et indécente sur notre lieu de vie, aménagé au fil de longues années de travail ?
M103	Françoise et Pascal Waels	15 Joseph Delaville Leroulx	Le bois Chantemerle est un espace boisé, il était jusqu'à la modification du PLU une zone protégée. C'est une zone de biodiversité et un poumon vert pour la commune. Une sécurité pour les crues fréquentes de l'Indre, en jouant un rôle d'absorption de l'eau par les racines .	- Que deviendront la faune et la flore dans cette zone écologique ? Les arbres protégés ? Les écureuils, les oiseaux ( les pics Épeiches , les pics verts etc.... ) ? - la présence d'une carrosserie dans cette zone a-t-elle été prise en compte pour les futurs logements, ainsi que le trafic des trains et des voitures ? - Un projet d'une trentaine de logements intergénérationnels de 2 étages dans cette zone. Pourquoi créer des logements à Monts alors qu'il y a 50 logements à vendre ? - Pourquoi un chemin piétonnier rue Delaville Leroulx, d'après le plan impossible à réaliser ?
M104	Mme Amenzou	13 rue Joseph Delaville Leroulx	Complément de questions	1) Y aura-t-il une réunion publique concernant l'OAP Chantemerle en cas de révision du PLU ? 2) Y a-t-il eu un forage dans le bois Chantemerle afin d'évaluer les risques d'inondation ? 3) Quels sont les préconisations de l'OAP Chantemerle visant à minimiser les risques d'inondations des riverains en cas de fortes précipitations voire de crues de l'Indre, sachant que le bois a été classé comme zone inondable il y a quelques années ?

M105	<p>Quentin Gentilhomme Avocat conseil de Mr et Mme DOUARD</p>	<p>50 rue de la Vasselière</p>	<p>Remarques d'ordre général</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pris connaissance fortuitement du projet de la Commune d'instaurer une OAP sur leur propriété</li> <li>- l'OAP concerne, à 95%, le terrain de famille des consorts DOUARD, qui le possède depuis plus de 100 ans.</li> <li>- D'après les schémas et plans de l'orientation d'aménagement, ces maisons sont vouées à la démolition pour laisser place, notamment, à un parking.</li> <li>- la Commune a finalement reconnu que le projet porterait sur la destruction de ces maisons pour y faire, notamment, un parking.</li> <li>- La réalisation de l'OAP interroge grandement mes clients sur ses tenants et aboutissants, notamment en termes de création d'opérations individuelles, de morcellement du foncier, de réalisations d'opérations partielles.</li> <li>- Il en va également des interrogations sur la valeur de ces biens immobiliers grevés par le projet d'OAP.</li> <li>- la Commune a unilatéralement décidé que cette OAP passerait par la destruction des propriétés DOUARD et le morcellement de leurs propriétés.</li> <li>- on ne sait pourquoi certaines constructions sont comprises dans l'emprise de l'OAP et certaines sont épargnées.</li> <li>- La volonté de densifier le secteur devrait prendre en compte l'ensemble des constructions du secteur dans l'établissement des calculs et le secteur intégral devrait être pris en compte pour la structuration des cheminements et liaisons douces.</li> <li>- les consorts DOUARD ont déposé plusieurs certificats d'urbanisme pour établir la faisabilité d'un projet de morcellement du secteur en maisons d'habitation, sans pour autant porter G106atteinte aux constructions existantes et appartenant aux consorts DOUARD.</li> <li>- relances de promoteurs immobiliers pour acquérir leur terrain et permettre la réalisation de la future OAP dans une opération d'aménagement.</li> <li>- sur les bâtiments prévus dans l'OAP, la hauteur et la densité envisagée va sans nul doute conduire à des nuisances de voisinages entre les différents occupants avec notamment des créations de vues directes.</li> </ul>
M106	<p>Quentin Gentilhomme Avocat conseil de Mr et Mme DOUARD</p>	<p>51 rue de la Vasselière</p>	<p>Questions suite aux remarques du dossier</p>	<p>1/ L'OAP va-t-elle empêcher de réaliser des opérations individuelles et des cessions partielles, notamment celles prévues par les certificats d'urbanisme précités ?</p> <p>2/ La vente de ces terrains sera-t-elle interdite ? La Commune entend-elle exercer un droit de préemption sur chaque vente ?</p> <p>3/ Si la vente d'une parcelle est autorisée à un particulier, l'OAP sera inévitablement prétexte à négocier le prix, les consorts DOUARD devront-ils supporter la perte financière inhérente à cette situation ?</p> <p>4/ Les maisons actuelles pourraient-elles être vendues telles qu'elles existent actuellement sans craindre de préemption pour démolition ?</p> <p>5/ Des travaux peuvent-ils y être effectués sans que la Commune n'oppose des refus fondés sur l'OAP ?</p> <p>6/ Est-il certain, au regard de l'OAP, que les maisons des consorts DOUARD seront détruites et qu'il n'existe aucune alternative à ce titre ?</p> <p>7/ Quel est l'intérêt de créer une telle OAP alors même qu'il existe de très nombreux logements vacants sur la Commune ?</p>
M107	<p>Mme Isabelle Lamy</p>	<p>Habitants de la rue des Ormeaux, rue des Noisetiers, rue des Chênes, rue du Viaduc</p>	<p>Remarques d'ordre général</p>	<p>Remplacer nos précieux terrains boisés par des constructions est une perspective qui nous inquiète profondément. Transformer ces zones boisées en bâtiments, c'est sacrifier des arbres qui purifient notre air, absorbent le carbone et aident à prévenir les inondations. C'est détruire les habitats d'innombrables espèces animales et végétales, rompant ainsi l'équilibre délicat de notre écosystème.</p> <p>Rechercher des alternatives et privilégier la rénovation des bâtiments existants ou la densification urbaine dans des zones déjà artificialisées.</p>

M108	Mr et Mme Jutteau	Le bois joli	Question suite enquête de février 2021	Où en est l'enquête qui a eu lieu en février 2021 car nous n'avons pas eu de retour sur nos questions posées ? Un courrier avait été déposé de notre part
M109	Mme Guilloux	?	Interrogations	L'impact écologique du déboisement nécessaire à la construction des projets immobiliers. Alors qu'on parle de revégétaliser les cour de récréations et les agglomérations pour mieux gérer les grosses chaleurs, ce projet ne me paraît pas du tout aller dans le bon sens. - deux projets de construction autour de la prairie de la Landes, beaucoup d'enfants se rendent à pied ou à vélo, la rue de la plaine est déjà très circulante, à mon sens cela présente un risque supplémentaire pour les collégiens. - densifier la ville quand les structures ALSH et associatives sont déjà saturées, que les inscriptions à certaines associations sportives fonctionnent avec le principe de premier arrivé premier servit, du coup cela sera encore plus compliqué. - j'ai emménagé dans cette ville il y a 10 ans pour sa taille, la qualité de ses services, son dynamisme, je ne suis pas en recherche d'une ville plus dense. A mon sens d'autres projets pourraient voir le jour, comme celui de redynamiser notre joli bourg qui est laissé à l'abandon.
M110	Mme Chantal Heuzé	30 rue des écoles	Demande de déclassement du bois	Propriétaire de la parcelle BX80 et depuis quelques années des modifications importantes se sont réalisées tout autour de cette parcelle création de l'allée Chantemerle constructions de plusieurs maisons dans ce secteur boisé. Ce bois est en très mauvais état Le projet de la mairie me paraît très cohérent, à Monts il manque énormément de logements et il n'y a presque plus de terrains constructibles, se servir d'un bois très endommagé n'est pas anti écologie, et cela permettrait à des nouvelles familles de s'installer sur notre commune. Question concernant la construction d'une maison individuelle sur les parcelles BX82 et BX132, la parcelle BX132 faisait partie du bois. <a href="#">Comment se fait-il qu'une construction ait été accordée ?</a> Demande de prendre en considération la demande de déclassement de ce bois pour permettre la construction de logements
M111	Association Nature et Environnement		Transmission document Révision du PLU Monts de 2016	
M112	Mr SCHLAUDER Kévin	?		La suppression d'un EBC existant, sans justification urbanistique ou environnementale convaincante, va à l'encontre de des objectifs du PADD. Le choix de la procédure de révision allégée en application de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme par la commune, or le dossier reconnaît que le projet prévoit la suppression d'une protection au titre de l'article L.151-23. Selon l'article L.153-31, une telle réduction de protection peut relever d'une révision de droit commun, voire nécessiter une procédure plus approfondie.
M113				Aucune étude n'est produite pour démontrer que la densification envisagée ne peut être réalisée ailleurs, sur d'autres secteurs déjà urbanisés ou réhabilitables. Le principe d'optimisation du foncier et de sobriété foncière, désormais central dans les politiques d'aménagement, mériterait d'être pris en compte avec plus de rigueur.
M114				Il n'est fait état d'aucune mesure compensatoire formelle ni d'un plan de gestion précis garantissant la préservation effective des continuités écologiques mentionnées.
M115				L'OAP de Chantemerle devrait faire l'objet d'une approche plus progressive, transparente et encadrée. D'où une demande de : - la suppression partielle de l'EBC soit suspendue, - d'une étude d'opportunité et de variantes d'aménagement soit menée, - que la commune s'engage à formaliser des mesures écologiques compensatoires précises et opposables.

M116	Mr Eric Herault	38 rue des écoles	Remarques	Suppression d'un corridor végétative (Bois de Chantemerle) lors qu'il est classé EBC dans le dernier PLU de 2016 pour la faune et la flore. Mauvais choix de créneau (hiver) pour enquêter sur présence faune et flore. Réception d'un avis de passage mais n'avons vu personne sur place
M117				Nuisances Sonores et Visuelles Ce bois constitue une protection Naturelle aux bruits de la ligne SNCF et la route du Val de l'Indre qui disparaîtra avec l'abattage des arbres. La construction de ces logement apportera des nuisances sonores en phase travaux pendant 1 à 2 ans. Les nombreux allers et venues du nouveau voisinage apportera énormément de bruits nouveaux
M118				Accès a la zone non approprié Le PLU dit qu'il faut 4 ml mini de large pour accéder a toute parcelle alors que le chemin de Chantemerle ne fait que 4 ml a son point le plus large et 3.50 cet rue du Viaduc. 2 voitures ne peuvent pas se croiser sur ce chemin et c'est déjà très compliqué de se croiser rue des Écoles. Les accès à la route du Viaduc pour aller sur Tours et Monts sont déjà très compliqués aux heures de pointe et vont devenir accidentogène avec ce projet.
M119				Artificialisation des sols Ce projet est situé dans le lit de l'Indre a moins de 100 ml de la zone inondable délimité par la rue des Écoles. Risque d'accroissement des risques d'inondation. <a href="#">Quid du traitement des eaux pluviales ?</a> <a href="#">Quid des eaux usées ?</a> <a href="#">Quid de la "surface perméable du parking" ?</a>
M120				Sécurité incendie du Quartier Actuellement il n'y a que 2 bornes incendie pour le Quartier, très éloignées l'une de l'autre et non conforme a la réglementation avec une pression du réseau aléatoire en fonction des périodes.
M121	Mme Nathalie Herault	38 rue des écoles		Manque de communication et d'ouverture de la Mairie vis à vis des administrés. - Des horaires d'enquête publique incompatibles avec des horaires de travail - Un affichage sommaire tardif et inapproprié.
M122				Suppression du Bois Chantemerle classe EBC Ce bois constitue un corridor pour les oiseaux et insectes . Il a été classé lors du dernier PLU en 2016 dans ce sens . <a href="#">Qu' est ce qui justifie son déclassement ?</a> Une étude sur la faune et la flore a été menée en Novembre. <a href="#">Est ce la meilleure période pour une étude de cette nature? Pourquoi ne pas avoir fait cette étude au printemps ?</a>
M123				Nuisances sonores et visuelles Ce bois constitue une protection naturelle pour des nuisances sonores de niveau A1 pour tout les habitants de la rue des écoles , Leroux et allée Chantemerle et protège aussi de l'activité industrielle de la carrosserie rue du viaduc
M124				Exposition croissante au risque d'inondations L'artificialisation des sols expose davantage nos propriétés . L'eau remonte régulièrement dans nos maison imposant l'utilisation de pompes de relevage
M125				Issues insuffisantes et inadaptées au projet Des complexes de cette ampleur avec deux véhicules minimum par famille représentent une densité de circulation inadaptée à une allée où on ne se croise pas à deux voitures
M126				Perte de qualité de vie et une perte de valeur immobilière <a href="#">La ville a t elle les moyens de mettre en œuvre les infrastructures nécessaires face à la frénésie des projets de ce type sur la commune ?</a>
M127	Mme Sandrine Roublin	25 Rue du Patriou		Les communes limitrophes de Monts ont un PLU nettement plus encadré, détaillé, étayé et précis. <a href="#">Quel est le but de ce laxisme de Monts vis-à-vis du PLU, permettre aux promoteurs de construire ce qu'ils veulent ?</a> <a href="#">Quelle est la vision d'ensemble à long terme de la mairie pour la commune de Monts, devenir une ville à l'urbanisation non-maitrisée ?</a>
M128				Compte tenu de sa taille (8000 habitants, 13ème commune la plus peuplée du département), il est surprenant que Monts ne dispose pas actuellement d'un PLU cohérent vis-à-vis de son ampleur. <a href="#">La révision du PLU ne devrait-elle pas justement permettre d'intervenir dans ce sens ?</a>

M129				Constatation d'une multiplication des opérations menées par des promoteurs immobiliers. Ces pratiques nuisent à l'harmonie architecturale – pourtant précisée dans le PLU – et posent des questions majeures : impact écologique, surcharge des infrastructures publiques non adaptées, nuisances pour le voisinage, sécurité routière... Détruisant le cadre de vie des Montois. <a href="#">Comment le maire compte-t-il gérer ses différents points si rien n'est précisé dans le PLU ?</a>
M130				La municipalité semble ignorer les remarques, mécontentements et revendications des habitants de Monts face à cette croissance fulgurante de promoteurs. <a href="#">Pourquoi la mairie et le service urbanisme refusent-ils de répondre aux demandes d'informations des habitants concernés ? Pourquoi le maire initie des dizaines de projets de construction d'immeubles collectifs de grande ampleur avant de quitter ses fonctions, alors qu'il ne pourra pas en assurer le suivi ?</a>
M131				Le document évoque à plusieurs reprises un objectif de « densification douce ». Cette volonté affichée s'oppose aux nombreux projets en cours, qui relèvent d'une surdensification importante. Selon les préconisations du SCOT, cette densification est de 4 à 12 fois (selon les projets en cours) le nombre de logements préconisés par hectare. <a href="#">Comment expliquer ce non-respect des préconisations du SCOT ?</a>
M132				La communauté de commune Touraine-Est-Vallées, dont fait partie la commune de Monts, travaille actuellement sur l'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale (PLU i), commun à toutes les communes en faisant partie. Sa mise en place est prévue pour 2026. <a href="#">Pourquoi dépenser de l'argent public dans une nouvelle demande de révision du PLU maintenant alors que la mise en place du PLUi est prévue pour 2026 ?</a>
M133		Remarques sur le PLU		Hauteur des bâtiments La hauteur des bâtiments en zone UB est limitée à 11m. <a href="#">Pourquoi un nombre maximal de 3 niveaux (soit R+2) pour les nouvelles constructions n'est pas imposé ? Pourquoi ne pas imposer ce même format à tous les nouveaux bâtiments collectifs de manière à ce que les projets soient acceptés par les habitants voisins ?</a>
M134				Imperméabilisation des sols Le coefficient d'imperméabilisation en zone UB est fixé à 40 % de la superficie de la parcelle. L'utilisation de matériaux dit « perméables » tels que le béton drainant ou le gravier n'est pas soumise à une réglementation en termes de pourcentage maximal sur la parcelle. <a href="#">Pourquoi n'existe-t-il pas de pourcentage défini pour ces zones afin d'éviter un recouvrement total de la parcelle ?</a> Des parcelles recouvertes d'immeubles et de parkings, privées de surfaces de pleine terre composées de gazon et de verdure, peuvent absorber efficacement les eaux de pluie. <a href="#">Pourquoi n'y a-t-il pas de pourcentage minimal de surfaces d'espace verts imposé, contrairement à d'autres communes ?</a>
M135				Modification article UB4 Assainissement eaux pluviales pour "Privilégier les matériaux perméables" <a href="#">Pourquoi supprimer cette règle, il est essentiel de maintenir les dispositifs de traitement en place ?</a> Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables. <a href="#">Quels matériaux sont précisément considérés comme « perméables » par la mairie, et qu'est-ce qui les définit comme tels ?</a>
M136				Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. La règle prévoyait que toute démolition de bâtiment dans la zone UB est soumise à une autorisation préalable du conseil municipal. <a href="#">Pourquoi supprimer cette règle, cela va entraîner une augmentation des démolitions sans contrôle public, modifiant ainsi l'aspect urbain et le patrimoine architectural de la zone, sans harmonie avec le reste des habitations avoisinantes, et ne permettant plus un droit de regard de la municipalité ?</a>
M137				Article UB13 Espaces libres et plantations - EBC Arbre abattu = mesure de compensation environnementale Concrètement, quelles mesures de compensations environnementales et paysagère seront mises en place ? <a href="#">Dans le cas d'abattage d'un chêne, sapin, pin de 35m, un tilleul de 2m pourra être planté si rien n'est précisé ?</a>
M138				Études de sol La création d'immeubles collectifs sur parcelles privées n'est pas concernée par cette mesure alors qu'il s'agit d'y accueillir du public. <a href="#">Pourquoi des études de sol et des études environnementales sont réalisées par des cabinets sur des secteurs d'OAP comme Chantemerle et la Vasselière, mais pas lorsqu'il s'agit de démolir une maison pour y construire un immeuble sur une parcelle privée par un promoteur immobilier ?</a>

M139				<p>Densification de la commune</p> <p>Quelles sont les raisons d'une telle augmentation de population sur la commune de Monts ? Quelles sont les motivations réelles derrière ce choix ? Ce développement répond-il à un besoin exprimé par la population montoise ?</p> <p>Le document évoque une « densification douce » estimée à environ 20 logements par hectare, voire de 15 logements/hectare dans les zones d'extension et dans les zones non centrales, d'après l'objectif du PADD. Décalage avec la réalité du terrain = des projets d'urbanisation sur des parcelles individuelles déjà bâties, vouées à être détruites pour laisser place à des immeubles de 4 niveaux. Cela conduit à des densités atteignant jusqu'à 12 fois les préconisations du SCOT sur certains projets.</p> <p>Dans ces conditions, peut-on encore parler de « densification douce » ? Et surtout, est-on toujours dans une logique de préservation du cadre de vie des habitants ?</p>
M140				<p>Logements sociaux</p> <p>Les nombreux projets en cours visent à construire des immeubles collectifs sociaux.</p> <p>Pour certains projets, il s'agit uniquement de logements sociaux, aucune mixité sociale n'est prévue,</p> <p>Pourquoi certaines de ces opérations ne comportent aucune mixité entre logements sociaux et propriétaires privés ?</p> <p>Quel est le pourcentage de logements sociaux sur la commune, où en sont les chiffres ?</p>
M141	Mr et Mme Fourrier	5 rue Joseph Delaville Leroux	Lettre adressée au Maire de Monts	
M142	M. Yann DEBURCK	23 bis rue du Platirou	p6. La compatibilité avec le PADD La réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code d'urbanisme. le boisement concerné par cette réduction n'est pas considéré comme un élément identitaire du territoire.	Quels sont précisément les critères définissant les éléments identitaires du territoire ? Et qui est habilité à en juger ?
M143			p7. affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre-ville Privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant	Quel est le besoin ? pourquoi ? Est-ce un souhait des habitants de MONTS ?
M144			Favoriser un aménagement durable des quartiers	aujourd'hui l'aménagement n'est pas durable ? peut-on m'expliquer ?
M145			Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie	Existe-t-il une évaluation chiffrée ou une consultation démontrant que ce souhait émane réellement des habitants ?
M146			Préciser les règles d'aspect et d'architecture favorisant la qualité urbaine et paysagère conformément aux axes 5 du PADD : mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie	Cela semble acceptable dans ce cas précis, mais qu'en est-il des autres projets de construction d'immeubles de quatre étages sur des parcelles individuelles situées en plein cœur de zones pavillonnaires, impliquant la démolition de maisons pourtant parfaitement habitables en l'état ?
M147			Article UA4 Eaux pluviales	Opposition à cette évolution proposant des matériaux perméables sur les poches de stationnement. Cette approche est en totale contradiction avec les objectifs de protection de l'environnement.
M148			Article UB2 Occupation et utilisations du sol	Il est nécessaire que la municipalité conserve un droit de regard
M149			Évolution du règlement graphique sur le secteur de Chantemerle	Opposition à ce projet, dans la mesure où il empiète de manière intrusive sur certaines propriétés, notamment en ce qui concerne les deux chemins d'accès évoqués. Peut-on réellement parler, dans ce contexte, de préservation du cadre de vie, comme cela est affirmé à la page 37 du dossier (paragraphe sur les enjeux) ?
M150			p38. La justification de la densification des secteurs de Chantemerle et des Vasselières	Ce paragraphe présente, de manière chiffrée, l'évolution du bâti sur la commune de MONTs. Il en ressort qu'un objectif politique clair de développement a été fixé (cf. page 44). Mais pour quelles raisons ? Quelles sont les motivations réelles derrière ce choix ? Ce développement répond-il à un besoin exprimé par la population montoise ?
M151			Le document évoque une « densification douce » estimée à environ 20 logements par hectare, alors que la densité actuelle de MONTs est d'environ 10,15 logements/hectare.	Des projets d'urbanisation sur des parcelles individuelles déjà bâties, vouées à être détruites pour laisser place à des immeubles de quatre étages. Cela conduit à des densités atteignant jusqu'à 150 logements/hectare. Dans ces conditions, peut-on encore parler de « densification douce » ? Et surtout, est-on toujours dans une logique de préservation du cadre de vie des habitants ?
M152			p60. L'impact de la révision allégée du PLU est donc positif pour le paysage et la qualité urbaine.	Comment peut-on oser formuler une telle contre-vérité ? En quoi la densification d'une zone pavillonnaire, la réduction de zones boisées classées ou encore l'aménagement de chemins d'accès traversant des propriétés privées pourraient-ils constituer une amélioration de la qualité urbaine ?
M153			Le document détaille les impacts environnementaux, il ne dit rien de l'impact sur les habitants de MONTs. Ceux-ci ne sont jamais mentionnés.	Que pensent-ils de ces projets ? Ont-ils été consultés ?

M154	Mme Chantal Cailler		Lors de la préparation du PLU finalisé en 2019, les riverains de l'impasse des Goubins ont assisté à de nombreuses réunions ainsi qu'aux réunions de l'agenda 21 - par crainte que notre impasse soit transformée en rue	Aussi prévoir autant de logements sur cet espace, n'est-ce pas aller à l'encontre de tous les constatations faites lors des temps de réflexions qui démontraient l'importance de préserver la dimension écologique ( espaces verts et bois à préserver pour aider lors de fortes précipitations mais aussi pour limiter les effets néfastes lors de canicules...) et de la biodiversité, mais aussi de favoriser le bien-être des habitants en limitant les nuisances sonores, la pollution de l'air et en favorisant entre autre la circulation douce.
M155	Mme Chantal Cailler		Schéma du contexte du secteur du Bois joli	Que signifie la flèche blanche dirigée vers l'impasse des Goubins?
M156	Mme Chantal Cailler		Sur le schéma suivant "orientations d'aménagement et de programmation"	La couleur foncée semble correspondre à projet VTH en cours. Que signifie VTH?
M157	Mme Chantal Cailler		Tracé "liaison douce", il est noté entre parenthèses : <i>tracé et emprise à titre indicatif</i>	Cela implique quoi ?
M158	Mme Chantal Cailler		Dans le compte rendu qui suit ce schéma il est noté: " <i>un deuxième accès sera créé depuis l'impasse des Goubins de préférence pour les cheminements doux</i> "	Riverains de l'impasse mobilisés. Nous n'acceptons que la circulation douce et nous n'admettons toujours pas le terme: " de préférence".
M159	Mr Christian Simonnet		article A4/DESSERTER PAR LES RÉSEAUX du nouveau PLU.	La phrase : "Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type déboureur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures " n'apparaît plus. Nous devons conserver l'ancienne version de l'article A4
M160	Mr Eric Herault	38 rue des écoles	Plan communal de sauvegarde - Recensement personnes en zone à risque	Demande d'intégrer dans le dossier la lettre de la mairie en date du 18 mars 2025
M161	Mr et Mme Vilette	16 rue Delaville Leroux	Biodiversité	Opposition au projet
M162	Mr et Mme Moulins	Rue des Bruyères	Circulation	Un seul accès ne nous semble pas suffisant, vu le flux de véhicules à venir. Avez-vous étudié la possibilité de faire un autre accès ?
M163	Mr et Mme Moulins			Avez vous considéré la qualité de vie, des habitants aux alentours et des nuisances sonores qui en découlent ?
M164	Mr et Mme Moulins			Avez-vous pensé accès handicapé?
M165	Mr et Mme Moulins		Le collège est à proximité, il est bien évident que les enfants à proximité emprunte tous la rue des Bruyères. Soit à pied, vélo, trottinette.	Ne serait-il pas possible d'envisager une autre voie de sortie ? ( rue des goujons )
M166	Madame Plumey			Pourquoi voulez-vous densifier ce quartier calme, et la qualité de vie des riverains? La destruction d'espaces arborés est-elle compatible avec un engagement écologique?
R1	Mme Courson	4 rue Joseph Delaville Leroux	Amélioration cadre de vie contradictoire avec augmentation de la population, constructions et destruction de la nature	Avis contre le projet > <a href="#">Registre d'enquête à exploiter</a>
R2	Mme Courson		Optimisation du foncier existant	Demande de plus d'explications > <a href="#">Registre d'enquête à exploiter</a>
R3	René Astier		Nota : difficulté de lecture des écrits de M. Astier	Opposition au projet pour raisons écologiques > <a href="#">Registre d'enquête à exploiter avec dossier remis en pains propres lors de la dernière permanence.</a>
R4	Mme Amenzou	13 rue Joseph Delaville Leroux	Questions	Questions 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 dans le mail Question 9 : <a href="#">Demande expertise écologique sur 4 saisons ?</a> Question 10 : Pourquoi n'est-il pas prévu de mesures compensatoires suite à l'abatage des arbres de Chantemerle ? Question 11 : l'OAP va elle être modifiée afin de maintenir une zone boisée à l'ouest Chantemerle ? Et si oui, cela se fera au détriment de la zone boisée à l'est ?
			p325. On peut lire dans les annexes du PLU "la préservation des éléments participant à la zone verte et bleue de la communale...et qu'il serait judicieux d'éviter tout aménagement futur"	<a href="#">Pourquoi la municipalité a-t-elle décidé de passer outre cet avis ?</a>
R5	Mr Faisandier	10 rue du bois joli	PLU de Monts   Dossier d'approbation   Orientations d'Aménagement et de Programmation - p31	Contradictions sur le plan - terrain englobé ou non dans le PLU
R6	Claire Demousseau - Épouse Faisandier	11 rue du bois joli	Parcelle bien concernée par OAP.	Opposition au projet pour atteinte à l'environnement, biodiversité, écologie.
R7	Anonyme	?	Bois classés	<a href="#">Pourquoi perdent-ils leur classement ?</a>
R8	Anonyme		Questions sur l'eau en général	<a href="#">Est-il possible d'anticiper les difficultés liées à l'eau ?</a>
R9	Anonyme		Végétalisation	<a href="#">Est-il possible de végétaliser les bâtiments ?</a>
R10	Anonyme		Parkings	<a href="#">Comment anticiper la présence de nombreux véhicules sur les emplacements parkings ?</a>

R11	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p7.	Contradiction entre "réduire impact visuel" et hauteur des projets immobiliers
R12	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p12.	Règle des 2 places de stationnement pour un logement > 50 m2 non appliquée ?
R13	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p34.	Densité de 20 à 25 logements/ hectare non respectée
R14	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p60.	Amplification des flux routiers
R15	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p61.	Insuffisance des transports en commun
R16	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p122.	Problème de parkings rue Val de l'Indre avec arrivée nouveaux habitants
R17	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p123.	Remplacement des arbres coupés par des arbres 2 à 3 fois plus hauts
R18	Collectif "Mieux vivre à Monts"		p119	Les nouveaux logements ne sont pas conformes à la loi LOUCHER de 1928 pour la majorité des maisons familiales de la rue du Val de l'Indre
R19	Collectif "Mieux vivre à Monts"		Remarques diverses en synthèse et conclusion	A prendre en compte
R20	Mme Dabouis		Opposition au projet	
R21	Mme Chardon		Urbanisation à l'encontre de la biodiversité	Quel est l'objectif de cette démarche ?
P1	Collectif Mieux vivre à Monts		Remise lors de ma dernière permanence	Document à exploiter
P2	Gérard VAN OOST Nature et Environnement		Remise lors de ma dernière permanence	Document à exploiter
P3	Mme Courson		Remise lors de ma dernière permanence	Qu'en est-il des accès aux Secours (pompiers, samu), sachant que dans une zone construite il y a quelques années sur la commune, les accès ont été mal réfléchis ?
P4	Mr et Mme Gouzy	160 rue du Val de l'Indre	Demande d'informations	Pas de réponse suite aux remarques faites au sujet du dernier PLU 2018/2019 ? Avis défavorable
P5	Mr Astier		La commune doit préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain	Vœux pieux ?
P6	Mr Astier		Révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.	Qu'est-ce que cela veut dire ?

P7	Mr Astier		Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain	On ne remplace pas des arbres matures par des plantations de jeunes arbres. Il faudrait une vingtaine d'arbustes par arbre mature pour compenser la perte en absorption de GES (par la photosynthèse).
P8	Mr Astier		L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.	L'allée Chantemerle, trop étroite (d'ailleurs nommée allée et non rue), ne permettra pas le passage des gros camions de secours, de plus aucune borne incendie ne se trouve à moins de 80 mètres du futur projet. Pas assez large pour 2 voitures
P9	Mr Astier		Un enjeu de conservation est identifié sur le secteur (Chantemerle). Enjeu évalué comme modéré	Le Bois de Chantemerle est surtout un enjeu majeur du secteur car il préserve les connectivités écologiques et leurs fonctionnalités pour la faune et la flore remarquable. Il aurait été plus judicieux de faire un inventaire floristique et faunistique au printemps qu'en hiver. >>> prendre en compte les remarques complètes de ce paragraphe du document en référence pour le réponse
P10	Mr Astier		Chantemerle = lieu privilégié pour plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, mammifères) susceptibles de se reproduire, se déplacer et se nourrir.	Zone à protéger. L faudrait même envisager un niveau supérieur de protection style APB (arrêté de biotope)
P11	Mr Astier		Le secteur de Chantemerle se situe en zone UB du PLU approuvée en décembre 2019. Il est couvert par une protection réglementaire « espace paysager à préserver » UBC qui correspond aux boisements qui couvrent le site.	Pourquoi changer d'avis aujourd'hui pour un projet qui n'est qu'une bétonisation d'un espace naturel protégé sous un vernis écologique qui a de grande chance de ne pas être respecté
P12	Mr Astier		Ne pas autoriser d'accès rue du Viaduc	Ne pas autoriser l'accès rue de Viaduc est une fable, le matin et le soir les automobiles entrèrent dans le lotissement des deux cotés, rue des écoles et rue du viaduc. Ceci oblige une expropriation d'une partie du jardin d'un habitant de la rue Delaville Leroux pour quel résultat ? Voit-on beaucoup de gens aller faire leurs courses (SuperU) ou chercher leurs enfants à l'école à pied ? Les nouveaux lotissements (Rue du Val d'Indre ; Bois Cantin...) ne semblent pas répondre à cet exemple. Pourquoi cela serait il fait ici ?
P13	Mr Astier		L'accent pourra être mis sur le développement durable en permettant des formes architecturales innovantes, intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, une réflexion sur les orientations stratégiques, des systèmes de récupération d'eaux pluviales... tout en s'intégrant au contexte	Quant aux panneaux solaires, pourquoi ne pas commencer à en couvrir les bâtiments publics comme dans certaines communes de la région plutôt que d'autoriser une coupe à blanc dans les Bois bordant la D86 pour y construire un parc photovoltaïque, parc qui se situe loin de son raccordement au réseau électrique avec la perte de puissance qui en découle. >>> voir remarques manuscrites sur document remis

## 6. ANNEXE 3 : CONTRIBUTIONS REÇUES PAR MAIL ET LORS DES PERMANENCES

ASTIER\_Contribution et questions

Collectif Mieux vivre à Monts

COURSON

DEBURCK\_2025-Analyse-PLU-MONTS

DELAUNAY

DOUARD\_PIECES OBSERVATIONS

DOUARD\_Observations au commissaire enquêteur

FAISANDIER\_Dossier de contestation de OAP

Nature et Environnement\_Déposition

Nature et Environnement\_Complement Déposition

Pétition · MONTS \_ Exiger la Protection de l'Espace Boisé de Chantemerle - Monts, France

Pétition reçue boîte aux lettres Mr Mme Terrasson

Petition\_signatures\_Chantemerle\_Monts

Plan communal de Sauvegarde - Recensement personnes en zone à risque - Eric Herault.jpg

La commune doit préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.

*Vœux pieux ?*

P6 révision PLU :

Révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

*Qu'est-ce que cela veut dire ?*

P12 révision PLU :

Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.

*On ne remplace pas des arbres matures par des plantations de jeunes arbres. Il faudrait une vingtaine d'arbustes par arbre mature pour compenser la perte en absorption de GES (par la photosynthèse). De plus on voit sur le terrain que les plantations de jeunes arbres meurent sur pied peu de temps après leur plantation : Bois Cantin, Joué lès Tours (entre le Leclerc et le rond point de la Gitonnière)...*

P13 révision PLU :

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

*L'allée Chantemerle, trop étroite (d'ailleurs nommée allée et non rue), ne permettra pas le passage des gros camions de secours, de plus aucune borne incendie ne se trouve à moins de 80 mètres du futur projet.*

P 49 révision PLU :

Un enjeu de conservation est identifié sur le secteur (Chantemerle) en termes de connectivités écologiques liées à la trame verte (boisés) identifiée par le SRCE mais aussi par le SCOT étant donné que celui-ci se trouve à proximité immédiate de la vallée de l'Indre jugé comme le corridor écologique principal de la commune de Monts. Cet enjeu est évalué comme **modéré**.

**Enjeu majeur du secteur :**

Préserver les connectivités écologiques et leurs fonctionnalités pour la faune et la flore remarquable, présentes au sein du secteur et de ses abords immédiats et maintenir une distance tampon à leurs abords.

Adapter l'aménagement du site en favorisant le maintien de la biodiversité et d'éléments favorisant les continuités écologiques

*Elle n'est pas assez large 2 voitures*

Des plantes exotiques à potentiel invasif ont été relevées sur le secteur : le robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive avérée en Centre Val-de-Loire, ainsi que le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) et le laurier palme (*Prunus laurocerasus*) espèces reconnues potentiellement invasives dans la région.

*Un inventaire floristique du Bois de Chantemerle fait le 2 juillet 2025 permet d'affirmer que le Robinier faux acacia (Robinia pseudoacacia) n'est pas l'essence dominante bien que de nombreux sujets matures (une quarantaine) ont été observés. Essence pionnière le Robinier Faux Acacia est encore considéré comme la mauvaise herbe des forestiers alors qu'il rend de nombreux services à l'écosystème notamment grâce à ses fleurs mellifères et à son couvert léger qui laisse la place au développement d'autres essences.*

*L'essence dominante dans le Bois de Chantemerle est l'Erable Sycomore (Acer Pseudoplatanus) essence post pionnière, une cinquantaine de sujet mature ont été observé et une très importante régénération.*

*Il n'y a deux Chênes pédonculés (Quercus Robur) dont un de diamètre supérieur à 5 mètres sur la parcelle.*

*Un très gros Tremble (Populus Trémula) mort sur pied est observé au bord de l'allée de Chantemerle.*

*Quelques Tilleuls (Tilia Tomentosa), Erables Planes (Acer Platanoïdes), et Noisetiers (Cotylus) ont été observés à proximité des fonds de jardins des numéros impairs de la rue Delaville Leroulx ainsi qu'un seul bouquet de laurier palme (Prunus laurocerasus) sans doute issu des mêmes jardins.*

*Par contre aucune trace du « raisin d'Amérique » de son vrai nom Phytolaque d'Amérique (Phytolacca americana), l'absence de lumière expliquant cela.*

*En effet de par sa densité arboricole le Bois de Chantemerle est un couvert forestier très dense d'où émerge la cime des arbres les plus hauts. Sous cette canopée, les arbustes et plantes endémiques de cette région, rien de remarquable mais un bel assortiment. Une mare sèche qui doit être en eau lors des pluies hivernales a été observée avec quelques jeunes Frênes (Fraxinus Excelsior) à proximité ce qui laisse à penser la présence d'eau du moins une partie de l'année.*

*L'inventaire « flash » du boisement du Bois de Chantemerle laisserais à penser qu'il n'y a ici que des arbres « peu intéressants » ou invasifs (à supprimer) hors la seule essence encore affublée de cet épithète est le Robinier faux Acacia dont j'ai plus haut souligné les bienfaits pour la biodiversité. Pas de Phytolaque et le Laurier palme est en aucun cas une espèce invasive car planté en haie dans de nombreux jardins.*

***Le Bois de Chantemerle est surtout un enjeu majeur du secteur car il préserve les connectivités écologiques et leurs fonctionnalités pour la faune et la flore remarquable.***

*Les enjeux écologiques liés aux habitats varient d'un niveau très faible, concernant les zones imperméabilisées et les passages privés, à un niveau modéré en ce qui concerne l'habitat de bois mixte. L'exécution des inventaires floristiques en période pré-hivernale limite toutefois le diagnostic, la plupart des espèces végétales, notamment annuelles, étant invisibles à cette période.*

*Il aurait été plus judicieux de faire un inventaire floristique et faunistique au printemps qu'en hiver.*

P49 Révision PLU :

Plusieurs espèces d'oiseaux communs protégées et patrimoniales en France ont été observées en train de se nourrir. De plus, le milieu, essentiellement composé de boisements, est un lieu privilégié pour plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, mammifères) susceptibles de se reproduire, se déplacer et se nourrir.

*Si le bois de Chantemerle est « est un lieu privilégié pour plusieurs espèces (oiseaux, reptiles, mammifères) il ne faut en aucun cas le détruire (tout ou partie) car il représente un riche havre de biodiversité à l'heure où celle-ci est gravement mis à mal. Tout endroit naturel doit être préservé. IL faudrait même envisager un niveau supérieur de protection style APB (arrêté de biotope) La présence d'arbres sénescents ou morts sur pied garantie l'habitat et la zone de nourrissage de rapaces nocturnes (présence de plumes de Chouette Hulotte) et de pics (trous dans les arbres morts ou sénescents)*

P 31 Révision PLU :

Le secteur de Chantemerle se situe en zone UB du PLU approuvée en décembre 2019. Il est couvert par une protection règlementaire « espace paysager à préserver » UBC qui correspond aux boisements qui couvrent le site.

En effet, lors de l'approbation du PLU, les élus n'ayant pas de projet sur ce site et ne souhaitant pas permettre une urbanisation anarchique et consommatrice d'espace, ils ont opté pour la protection à court terme du secteur.

Lors de la révision générale du PLU de Monts, les élus ont souhaité préserver certains secteurs afin d'éviter une urbanisation non maîtrisée. C'est notamment le cas du secteur de Chantemerle, qui recense un boisement urbain. Sans réel projet, les élus ont souhaité préserver ce boisement pour **éviter une disparition du boisement** sans étude préalable et sans projet d'urbanisation présentant un intérêt général, notamment du fait de **la densité appliquée** ou encore de la qualité urbaine de l'opération.

*Alors pourquoi changer d'avis aujourd'hui pour un projet qui n'est qu'une bétonisation d'un espace naturel protégé sous un vernis écologique qui a de grande chance de ne pas être respecté.*

*Le projet envisagé consiste en la densification du site à destination du logement, mixant logements intermédiaires et logements collectifs pour une densité de l'ordre **de 23 à 24 logements par hectare**.*

P25 révision PLU :

Les élus souhaitent aujourd'hui réduire la préservation environnementale couvrant le boisement pour permettre une opération de densification maîtrisée et de qualité, en appliquant une prescription graphique de type OAP au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

La suppression de cet élément protégé justifie la procédure de révision allégée.

*« une opération de densification maîtrisée » : 23 à 24 logements par hectare n'est pas vraiment une densification maîtrisée*

*« A titre d'exemple, avec la production de maisons individuelles d'une densité à 16 logements/ha, l'objectif de réduction de moitié de la consommation d'ENAF (consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers) serait tenu. »*

*Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et résilience.*

ens/ pub plus mouts. / r. —

P33 Révision PLU :

### OAP DU SECTEUR DE CHANTEMERLE

#### Enjeux

- Densifier en coeur d'îlot ;
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- préserver une zone tampon entre l'activité et les habitats ;
- organiser le nouveau quartier autour d'un espace public partagé et végétalisé ;
- créer des accès allée Chantemerle et rue des Ecoles ;
- **ne pas autoriser d'accès rue du Viaduc**
- mailler le secteur du nord au sud par un accès aux modes doux rue Joseph Delaville le Roulx.

*Ne pas autoriser l'accès rue de Viaduc est une fable, le matin et le soir les automobiles entreront dans le lotissement des deux cotés, rue des écoles et rue du viaduc.*

*«- mailler le secteur du nord au sud par un accès aux modes doux rue Joseph Delaville le Roulx. »*

*Ceci oblige une expropriation d'une partie du jardin d'un habitant de la rue Delaville Leroux pour quel résultat ? Voit-on beaucoup de gens aller faire leurs courses (SuperU) ou chercher leurs enfants à l'école à pied ?*

P34 révision PLU :

L'accent pourra être mis sur le développement durable en permettant des formes architecturales innovantes, intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, une réflexion sur les orientations stratégiques, des systèmes de récupération d'eaux pluviales... tout en s'intégrant au contexte

*J'ai peur que ces jolis mots ne relèvent rien de concret. Les nouveaux lotissements (Rue du Val d'Indre ; Bois Cantin...) ne semblent pas répondre à cet exemple. Pourquoi cela serait il fait ici ?*

*Quant aux panneaux solaires, pourquoi ne pas commencer à en couvrir les bâtiments publics comme dans certaines communes de la région plutôt que d'autoriser une coupe à blanc dans les Bois bordant la D86 pour y construire un parc photovoltaïque, parc qui se situe loin de son raccordement au réseau électrique avec la perte de puissance qui en découle.*

- o Le Maire nous vend que construire des T2T3 permetto libérer maisons personnes âgées. + 45 maisons au lieu d'aut ou - 3 serait détruit
- o les commerces sont fermés. 3 commerces bouclés + Super U - population faible revenu → mal. lecture...
- o médecins

Commune de Monts (37)

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
Extrait du règlement graphique sur le secteur de Chantemerle

Zonage avant révision allégée n°1 du PLU





Zone après révision du PLU .



# COLLECTIF MIEUX VIVRE A MONTS

## POUR UNE URBANISATION QUI RESPECTE L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DES MONTAIS

Parce que notre commune mérite une vision réfléchie, équilibrée, respectueuse de l'environnement et humaine de son développement, nous avons choisi de nous réunir sous un nom commun : « Mieux Vivre à Monts ».

Notre collectif regroupe des habitants unis par une même volonté : veiller à ce que les choix urbanistiques actuels respectent le cadre de vie, l'environnement et les habitants de Monts. Ce Collectif est totalement apolitique et ne sera récupéré par aucun candidat aux prochaines élections municipales.

Nous ne sommes pas opposés au progrès. Mais nous sommes convaincus que le développement ne peut se faire sans concertation ni cohérence. Quand des projets sortent de terre sans qu'on en comprenne la logique globale, quand on coupe des arbres ou que l'on bétonne un espace naturel pour densifier sans évaluer les impacts sur la biodiversité, le cadre de vie, les infrastructures et la circulation, nous avons le devoir de poser des questions.

Nous sommes bien conscients que les communes sont encouragées par le gouvernement, via la loi « zéro artificialisation », à densifier le cœur des villes mais pas dans les proportions que proposent les projets. De plus, « zéro artificialisation » sous entend que l'on ne construit pas à l'extérieur des villes mais également que l'on ne touche pas aux espaces naturels à l'intérieur de celles-ci.

Notre démarche est citoyenne, constructive et transparente.

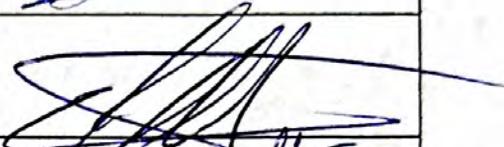
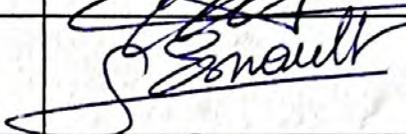
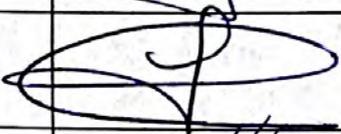
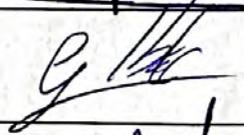
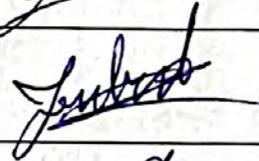
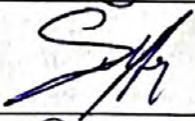
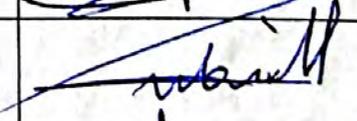
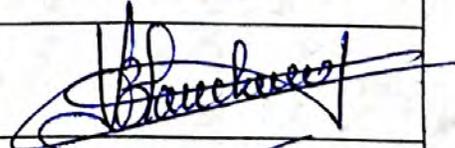
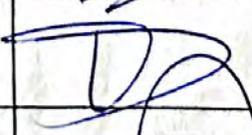
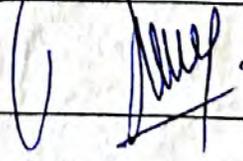
Nous souhaitons :

- faire entendre la voix des habitants dans les décisions qui façonnent notre quotidien,
- encourager une urbanisation plus réfléchie, plus respectueuse de la biodiversité et qui prend en compte les enjeux majeurs actuels à savoir, l'eau, les espaces naturels, le changement climatique, la raréfaction des ressources et les transports.
- proposer si besoin des alternatives réalistes et participer aux réflexions futures.

Nous appelons tous les Montois et toutes les Montoises sensibles à ces enjeux à nous rejoindre.

Plus nous serons nombreux à défendre un urbanisme respectueux, plus nos idées auront du poids.

## COLLECTIF MIEUX VIVRE A MONTS

Nom Prénom	Ville	Signature
Goauzy Jean Jacques	Monks	
CHARLES DELATOUR	Monks	
Esnault Claude	Monks	
Hansour Diakhate	Monks	
BROSSARD DESOUCHES OLIVIA	MONTS	
decompte Gabriel	Monks	
Jules Valeri	Monks	
Boutet Jessica	Monks	
NUFFER Sylvie	MONTS	
PERMIN Philippe	Monks	
DEBRON Bruno	MONTS	
MICHEL Team Marc	Monks	
BLANCHARD Pascal	Monks	
TARDIEU Amélie	Monks	
JEAN-DELAUNAY Nagdi	Monks	
Daniel MOREAU	MONTS	



## CHANTEMERLE

Le bois de Chantemerle est un espace boisé d'1,2 hectare situé à Monts entre l'Indre et le Viaduc, dans une zone pavillonnaire.

Ce bois était jusqu'à la modification du PLU une **zone boisée protégée (EBC)**.

Ce classement a pour but d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements et d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Aujourd'hui, cette zone est devenue une zone où «une opération de densification maîtrisée et de qualité» est possible ! C'est même souhaitable (dixit les porteurs de ce projet) car cela évitera une urbanisation anarchique et consommatrice d'espace.

La protection n'est donc plus de mise au nom de la densification douce de la commune et d'une soi-disant préservation de l'environnement et d'une amélioration du cadre de vie des habitants.

### Sauf que :

Le bois de Chantemerle est une zone de biodiversité et un poumon vert pour la commune. A l'heure du Changement climatique il est impératif de laisser des poches de verdure dans les ville. Ces havres de biodiversité sont les habitats de nombreuses espèces. On peut notamment citer le cas de la huppe faciée qu'on entend régulièrement, oiseau dont la population est en forte régression en Europe ces dernières années. Cette zone représente aussi une sécurité pour les crues fréquentes de l'Indre, en jouant son rôle d'absorption de l'eau par les racines et absorbe le CO2 par la photosynthèse.

Le projet nous assure que ce dernier ne contient que du Robinier Faux Acacia et précise « espèce invasive » alors que l'essence dominante est le Chêne Pédonculé, souvent pluri-centenaire car dans toute cette zone dans les années 70 ce n'était que de la Forêt.

Le projet stipule que lorsqu'un arbre devra être abattu, un nouvel arbre devra obligatoirement être replanté sur l'emprise du terrain.

Les projets de reboisements pour compenser l'abattage d'arbres adultes est un modèle qui n'a aucune valeur scientifique. Pour un Chêne adulte abattu il faudrait planter une vingtaine d'arbres jeunes pour avoir la même surface feuillue et donc apte à capter le CO2. De plus, on voit bien qu'une grande partie des plantations sont un échec. Le Fond Forestier National estime qu'un 2023 40% des plantations ont échoué et ceci en Forêt. On en a une triste illustration dans les nouveaux lotissements, toujours pas terminés, du Bois Cantin où la grande majorité des arbres sont morts sur pied.

Si la zone est construite, un accès voiture est prévu rue des Ecoles, un accès piéton rue Delaville Leroux. Ce dernier se fera entre 2 pavillons avec une emprise sur le terrain d'un particulier, qui va avoir une triple peine. Une réduction de son terrain, un chemin piétonnier et des immeubles derrière son jardin. Drôle de façon d'envisager l'amélioration du cadre de vie des montois comme indiqué dans les différents projets de la commune.

L'accès rue de Chantemerle n'est pas du tout adapté pour un passage quotidien de plus de 35 voitures, sans compter l'accès par la rue du Viaduc (trafic dense matin et soir).

Qu'en est-il des accès aux Secours (pompiers, samu), sachant que dans une zone construite il y a quelques années sur la commune, les accès ont été mal réfléchis ?

Les infrastructures vont-elles être adaptées : crèches, écoles, accès aux soins, commerces, etc (voir annexe).

Il est important de préciser qu'une carrosserie est à proximité de la zone. Qui des nuisances : bruits, odeurs, pollution ?

Au vu de tous les projets déjà existant sur la commune, pourquoi supprimer ce poumon vert ?

D'ailleurs, au-delà de Chantemerle, on peut vraiment s'interroger : dans quel cadre de vie voulons nous vivre ? Une ville de plus en plus urbanisée, une ville dortoir XXL ?

Il faut donc non seulement préserver Chantemerle mais envisager une protection accrue pour ce poumon vert qui n'a pas été touché depuis plusieurs dizaines d'années et qui de ce fait représente une joyau de nature.

Isabelle COURSON

## Evolution de la population à Monts versus évolution commerces

Pour mémoire, Monts n'a pas de centre ville. Elle est structurée avec 3 pôles distincts situés tout le long de la commune et les liaisons sont difficiles dicit la page Wikipédia de la commune !

L'agglomération s'étend ainsi sur plus de 4 km le long de la rive gauche de l'Indre, jusqu'au sommet du coteau ; quelques habitations sont construites entre deux bras de l'Indre au niveau du bourg mais la rive droite, facilement inondable, n'est pas urbanisée — les habitations des Pâtis et des Fleuriaux ne sont pas rattachées au « bourg » proprement dit<sup>P5</sup>. C'est ainsi, par exemple, que l'implantation de la nouvelle mairie dans un secteur récemment construit ne traduit pas une continuité dans l'organisation urbanistique de la ville et aboutit à la création d'un pôle de centralité administratif, aux côtés du pôle historique du vieux bourg et du pôle commercial le long de la D 17, chacun de ces trois secteurs possédant sa propre structuration<sup>P6</sup>.



Résidence pavillonnaire rue de la Tête-Noire.

La D 17, dans la vallée, est le seul axe reliant les différents pôles, et les liaisons sont difficiles, que ce soit entre les différents quartiers sur le plateau ou entre le plateau et la vallée de l'Indre<sup>P7</sup>.

[fr.wikipedia.org/wiki/Monts\\_\(Indre-et-Loire\)](http://fr.wikipedia.org/wiki/Monts_(Indre-et-Loire))

### Evolution population Monts

1962	1968	1975	1982	1990	1999	2004	2006	2009
2 053	3 506	4 480	5 421	6 221	6 514	6 953	7 013	6 895
2014	2019	2022	-	-	-	-	-	-
7 697	7 876	8 031	-	-	-	-	-	-

[fr.wikipedia.org/wiki/Monts\\_\(Indre-et-Loire\)](http://fr.wikipedia.org/wiki/Monts_(Indre-et-Loire))

## Evolution commerces

	2006	2025
Marché hebdomadaire	2	1
Supermarché	2	1
Auto-école	2	1
Restaurant	4	1
Cordonnerie	1	0
Dentiste	3	1
Boulangerie	2	2
Boucher	1	1
Fleuriste	2	2
Esthéticienne	2	2
Garage	2	2
Contrôle technique	1	1
Pharmacie	2	2
Presse	2	2
Bar	2	2

A noter les points importants : 1 seul marché plutôt en déclin vu le nombre de commerces qui baissent depuis quelques années, 1 supermarché au lieu de 2, pas d'évolution pour de nombreux commerces : boulangerie, pharmacie, fleuriste.

Si on compare l'évolution de la population sur une durée de presque 20 ans (2006-2022), on voit que la population a augmenté d'environ 1000 personnes (7013 => 8031) et que comparativement à cette augmentation les commerces ont régressé, voire stagné pour certains, montrant ainsi que la commune devient de plus en plus une **ville dortoir** où les habitants ne consomment pas faute d'offres et en raison de la proximité des zones commerciales de Chambray et Joué situées à moins de 15mn en voiture.

Les différents projets de la commune (Chantemerle, Platriou, Vasselière, Rauderie, etc) amèneraient une augmentation de population de 700 personnes en quelques mois, alors que la commune a mis 20 ans à voir sa population augmenter de 1000 personnes.

Au vu de ces éléments, il apparaît inopportun d'accroître autant la population en si peu de temps, alors que les accès sont difficiles, que les commerces sont en déclin ou en stagnation, que les habitants ne consommeront pas sur place, augmentant ainsi le trafic routier qui est déjà à son maximum entre 8 et 9h le matin, à la sortie des écoles et le soir à partir de 17heures, et que par conséquent le cadre de vie sera encore altéré avec bruit, pollution et insécurité pour les piétons et les cyclistes.

Il serait en effet plus judicieux d'améliorer le cadre de vie de la population montoise avec une incitation voire une aide pour des commerces qui voudraient s'installer, vêtements, commerces de bouche ; de créer de vrais liaisons douces pour piétons et cyclistes et pas des simili de pistes cyclables (rue de la Vasselière et rue du Viaduc trop dangereuses), de créer un parc arboré pour les enfants et les personnes âgées, et des lieux de promenades le long de l'Indre ou sur les hauteurs de la commune.



Mr. et M. DEBURCK Yann

23 bis rue du Platirou

37260 MONTS

[ydeburck@yahoo.fr](mailto:ydeburck@yahoo.fr)

Monsieur,

Veillez trouver ci-dessous mes remarques et observations concernant le dossier d'enquête publique relatif à la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTS.

Vous trouverez, point par point, les questions que je souhaite soulever.

## Préambule

:

De manière plus générale, je m'interroge sur la volonté de la commune de procéder, une fois de plus, à une révision du PLU. Cette démarche me semble d'autant plus surprenante qu'actuellement, les contraintes en matière d'urbanisme sont devenues quasi inexistantes, laissant une grande liberté en matière de construction. Ce laxisme contraste fortement, par exemple, avec le PLU de la commune voisine de Sorigny, nettement plus encadré.

À MONTS, le PLU est désormais révisé très régulièrement. Ce rythme témoigne d'un manque de vision d'ensemble, révélant une évolution urbaine non maîtrisée, non anticipée, décidée au coup par coup.

Le document évoque à plusieurs reprises un objectif de « densification douce ». Pourtant, cette volonté affichée entre en contradiction avec les nombreux projets en cours, souvent qualifiables de « constructions sauvages ». On constate en effet une multiplication des opérations menées par des promoteurs qui achètent des parcelles déjà bâties au sein de zones pavillonnaires, pour les démolir et y ériger des immeubles de quatre étages, occupant l'ensemble du terrain en limite séparative. Ces pratiques nuisent à l'harmonie architecturale – pourtant précisée dans le PLU – et posent des questions majeures : impact écologique, surcharge des infrastructures publiques non adaptées, nuisances pour le voisinage...

Tous ces aspects semblent aujourd'hui ignorés par la municipalité. Cette dérive a d'ailleurs fait l'objet d'un article publié dans La Nouvelle République en date du vendredi 4 juillet 2025. L'article souligne notamment que ce type d'opération empêche l'accession à la propriété par des particuliers, ce qui devrait pourtant être encouragé.

Nous reviendrons plus en détail sur ces éléments dans l'analyse du dossier d'enquête ci-après.

## Analyse du dossier d'enquête publique

Afin de faciliter la lecture de cette analyse, nous avons extrait les passages faisant l'objet de discussions, que nous avons surlignés en jaune. Nos commentaires figurent en noir et nos questions sont indiquées en rouge.

Extrait page 6 : La compatibilité avec le PADD

La modification du PLU comprend trois objets (listés ci-après).

Elle apparaît à la lecture de chaque point compatible avec le PADD :

La réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code d'urbanisme ; Le PADD stipule dans son axe 4 – Préserver les continuités écologiques et les paysages- au point 1 – protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable- l'objectif de préserver les éléments identitaires du territoire communal, notamment les boisements. Cependant, le boisement concerné par cette réduction n'est pas considéré comme un élément identitaire du territoire. De plus, l'OAP mise en place sur le secteur de Chantemerle prévoit la conservation d'une partie de ce boisement, participant notamment à la continuité écologique nord-sud.

Cette section traite de la réduction d'un espace boisé classé tout en affirmant la volonté de préserver les continuités écologiques. Je peine à comprendre en quoi il est cohérent, d'un point de vue écologique, de supprimer ou de réduire un espace pourtant déclaré protégé. Il est précisé que cet espace n'est pas considéré comme un élément identitaire du territoire. Je souhaite donc poser la question suivante : **Quels sont précisément les critères définissant les éléments identitaires du territoire ? Et qui est habilité à en juger ?**

Je m'oppose fermement à cette réduction.

Page 7 : 1/ affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre-ville -

- Prévoir une offre de logements adaptée favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs ainsi qu'aux évolutions économiques, sociétales et culturelles -
- Favoriser la diversification des formes bâties et la mixité sociale - → Le PLU impose une harmonie architecturale.
- Privilégier l'urbanisation au sein du tissu urbain existant - → **quel est le besoin ? pourquoi ? Est-ce un souhait des habitants de MONTS ?** ce point sera repris plus tard lors de l'analyse des éléments de justification.
- Favoriser un aménagement durable des quartiers → **aujourd'hui l'aménagement n'est pas durable ? peut-on m'expliquer ?**

Page 7 : 4/Mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie → Je ne comprends pas en quoi une densification urbaine pourrait contribuer à améliorer le cadre de vie des habitants. **Existe-t-il une évaluation chiffrée ou une consultation démontrant que ce souhait émane réellement des habitants ?**

Page 7 : Elles sont pour vocation : -

- D'affiner les règles liées aux linéaires commerciales, conformément à l'axe 2 du PADD : Conforter et développer l'activité commerciale, économique et agricole en favorisant les petits commerces en centre-bourg - → aujourd'hui
- Préciser les règles d'aspect et d'architecture favorisant la qualité urbaine et paysagère conformément aux axes 5 du PADD : mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie - → **Cela semble acceptable dans ce cas précis, mais qu'en est-il des autres projets de construction d'immeubles de quatre étages sur des parcelles individuelles situées en plein cœur de zones pavillonnaires, impliquant la démolition de maisons pourtant parfaitement habitables en l'état ?**
- Favoriser le changement de destination et la réhabilitation de l'existant, conformément à l'axe 1 du PADD : affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant du centre-ville - Renforcer les conditions d'aménagement des espaces libres et les plantations, conform

ément aux axes 4 du PADD : restaurer et préserver les continuités écologiques et les paysages et à l'axe 5 du PADD : mettre en valeur l'image de la commune, améliorer le cadre de vie - → On évoque une démarche écologique, tout en modifiant la destination de zones boisées protégées : cela relève d'un non-sens total !

- Limiter l'engrillagement en zone N, conformément à l'axe 4 du PADD : restaurer et préserver les continuités écologiques et les paysages → même remarque

#### Page 10 – extrait du tableau

ARTICLE UA 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
<b>2 – Assainissement</b> <b>Eaux pluviales</b> Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type déboureur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.	<b>2 – Assainissement</b> <b>Eaux pluviales</b> <del>Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type déboureur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.</del> Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

Je m'oppose à cette évolution. En effet, une part importante des eaux pluviales s'écoule vers les cours d'eau de la commune – comme le ruisseau du Peu, qui se jette ensuite dans l'Indre. Il est donc essentiel de maintenir les dispositifs de traitement en place. Le dossier avance un argument écologique, pourtant il préconise ici l'infiltration des eaux directement dans le sol à travers des matériaux perméables, ce qui reviendrait, par exemple, à laisser pénétrer des polluants tels que l'huile moteur dans les nappes phréatiques. Cette approche me semble en totale contradiction avec les objectifs de protection de l'environnement.

Contre le changement de l'article UA12/Stationnement (page 12) pour les mêmes raisons explicitées ci-dessus.

P. 13 – souhait de conserver en l'état

#### ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Il est nécessaire que la municipalité conserve un droit de regard

P. 14 ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -> à conserver en l'état (voir commentaires pour UA4)

P.21 ARTICLE 1AU 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX-> à conserver en l'état (voir commentaires pour UA4)

P.24 ARTICLE A 4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX -> à conserver en l'état (voir commentaires pour UA4)

P.26 ARTICLE N 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX -> à conserver en l'état (voir commentaires pour UA4)

#### 2.2.2.1 Evolution du règlement graphique sur le secteur de Chantemerle

Je suis opposé à ce projet, dans la mesure où il empiète de manière intrusive sur certaines propriétés, notamment en ce qui concerne les deux chemins d'accès évoqués. **Peut-on réellement parler, dans ce contexte, de préservation du cadre de vie, comme cela est affirmé à la page 37 du dossier (paragraphe sur les enjeux) ?**

#### **P. 38 2.3.5 La justification de la densification des secteurs de Chantemerle et des Vasselières**

Ce paragraphe présente, de manière chiffrée, l'évolution du bâti sur la commune de MONTS. Il en ressort qu'un objectif politique clair de développement a été fixé (cf. page 44). **Mais pour quelles raisons ? Quelles sont les motivations réelles derrière ce choix ? Ce développement répond-il à un besoin exprimé par la population montoise ?** Les commerces de proximité, eux, semblent viables et adaptés à la taille actuelle de la commune.

Le document évoque une « densification douce » estimée à environ 20 logements par hectare, alors que la densité actuelle de MONTS est d'environ 10,15 logements/hectare. Toutefois, cette notion paraît en décalage avec la réalité du terrain : derrière ce discours se cachent des projets d'urbanisation sur des parcelles individuelles déjà bâties, vouées à être détruites pour laisser place à des immeubles de quatre étages. Cela conduit à des densités atteignant jusqu'à 150 logements/hectare — comme le projet de 38 logements sur une parcelle d'environ 2 500 m<sup>2</sup> située rue du Platriou. À cela s'ajoutent d'autres projets similaires actuellement en cours.

**Dans ces conditions, peut-on encore parler de « densification douce » ? Et surtout, est-on toujours dans une logique de préservation du cadre de vie des habitants ?**

Aujourd'hui, le PLU de MONTS semble être devenu une véritable aubaine pour les investisseurs. Il autorise pratiquement tout, sans véritable encadrement ni contraintes réglementaires.

P.60

**L'impact de la révision allégée du PLU est donc positif pour le paysage et la qualité urbaine. -> Comment peut-on oser formuler une telle contre-vérité ? En quoi la densification d'une zone pavillonnaire, la réduction de zones boisées classées ou encore l'aménagement de chemins d'accès traversant des propriétés privées pourraient-ils constituer une amélioration de la qualité urbaine ?** J'attends des explications claires sur ce point.

Par ailleurs, si le document détaille les impacts environnementaux, il ne dit rien de l'impact sur les habitants de MONTS. Curieusement, ceux-ci ne sont jamais mentionnés. **Que pensent-ils de ces projets ? Ont-ils été consultés ?** Leurs préoccupations semblent totalement absentes de l'analyse.

## **Conclusion :**

De manière générale, je suis opposé à cette révision allégée du PLU. Je suis favorable, au contraire, à une révision en profondeur visant à réintroduire des règles d'urbanisme strictes, afin de préserver durablement le cadre de vie à MONTS.



**REMARQUES A REMETTRE A Monsieur le commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Monts.**

### **Secteur Chantemerle**

#### **Page 389**

« Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision allégée du PLU :

La suppression d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le secteur de Chantemerle pour en permettre la densification ; »

#### **Page 254**

**Je remets en cause la période des expertises réalisées (début de l'hiver) comment peut-on s'attacher à un inventaire à cette période ? L'expertise doit se faire du printemps à l'automne (période de reproduction et de floraison)**

#### **Page 255**

Il s'agit « enjeu de conservation est identifié sur le secteur » Or le projet proposé prévoit seulement une barrière végétale le long de la carrosserie. **(mises en garde aussi des services de l'Etat, du SCOT)**

#### **Page 266**

Les OAP des secteurs de projet encouragent à l'utilisation de matériaux perméables évitant ainsi une collecte trop importante des eaux pluviales **(mises en garde des services de l'Etat)**

#### **Page 267**

**Les transports en commun : une hérésie .Le réseau SNCF fonctionne mal, trains régulièrement annulés. La Mairie de Monts a-t-elle engagé des discussions avec la SNCF pour augmenter le trafic ? Le réseau routier est saturé , et le sera encore plus au vu des projets. Ou est l'étude d'un nouveau plan de circulation au sein de la commune ?**

#### **Page 268**

« Le boisement voué à être réduit observe un intérêt écologique dans le cadre des continuités écologiques. Cependant, ce dernier n'a pas vocation à disparaître, il est notamment intégré à l'OAP et donc à l'aménagement du site en vue de maintenir les continuités nord sud. » « L'aménagement

de ces deux secteurs n'est pas en mesure d'impacter l'environnement au sens large. » (**contradiction avec la page 325**)

Le boisement disparaît dans l'OAP encore une contradiction, et des espèces animales et végétales vont disparaître car les relevés ont été faits en hiver. **(contradiction avec la page 325)**

### **Page 280**

« D'après la Trame Verte et Bleue identifiée par le SCOT de l'agglomération tourangelle, le secteur de Chantemerle se trouve dans une zone de renforcement pour le maintien du fonctionnement des corridors écologiques. **L'enjeu pour ce secteur est donc plus important.** »

### **Page 282**

« De fait, il conviendra de prendre en compte ces éléments à enjeu écologique afin de conserver la fonctionnalité des connectivités écologiques présentes et d'identifier les espèces remarquables, notamment mentionnées dans la bibliographie sur la commune. Il conviendra d'éviter tout impact direct et indirect relatif en particulier au projet d'aménagement à venir et d'encourager la restauration et le renforcement des connectivités écologiques locales. Le secteur de Chantemerle (au Nord) est davantage concerné par les enjeux écologiques de la TVB communale que le secteur des Vasselières. » **Alors pourquoi le transformer en zone constructible ?**

### **Page 292**

« D'après les données bibliographiques, ce milieu serait favorable à l'accueil d'espèces patrimoniales et/ou protégées comme l'isopyre faux-pigamon (*Isopyrum thalictroides*), la Corydale à bulbe plein (*Corydalis solida*) et la Scolopendre (*Asplenium scolopendrium*). **La présence ou l'absence de ces espèces n'a pas pu être attestée, en raison du dépassement de la saison estivale.** » (**CONTRADICTION AVEC page 365**)

### **Page 294**

« L'exécution des inventaires floristiques en période pré-hivernale limite toutefois le diagnostic, la plupart des espèces végétales, notamment annuelles, étant invisibles à cette période » **On peut remettre en cause une nouvelle la période d'étude.**

### **Page 297**

« A noter que les inventaires floristiques menés en période pré-hivernale, à l'instar de ceux réalisés ici sur la commune de Monts, peuvent être insuffisants en termes de données pour apporter des conclusions définitives au diagnostic de zones humides sur la base des critères phytosociologiques. » **Quel aménagement est prévu ?**

### **Page 302 « Commune de Monts (37)**

« Une ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera des impacts significatifs envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des mesures ERC sont préconisées en fonction de ceux-ci. Celles-ci sont citées ci-dessous »

### **Page 325 « Secteur « Chantemerle »**

Au regard des enjeux écologiques sur la commune de Monts (37), les éléments d'intérêt du secteur « Chantemerle » voué à l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal se concentrent sur la préservation des zones fonctionnelles à une faune remarquable (zones de reproduction et de repos), ainsi que la préservation des éléments participant à la trame verte et bleue communale et leurs fonctionnalités pour la faune remarquable. Il s'agit majoritairement des haies et zones arbustifs à arborés. Cette zone boisée est plutôt intéressante d'un point de vue faune-flore, malgré sa présence en cœur urbain et il serait donc judicieux d'éviter tout aménagement futur. »

Le Conseil Département et le SCOT restent inquiets sur ce déboisement massif.

## **Zone de la Vasselière**

### **Page 309**

« Lors de cet inventaire, la végétation inventoriée sur le secteur n'était pas révélatrice de zone humide. Une zone humide de 700 m<sup>2</sup> a été relevée en limite Ouest de la zone. C'est une zone dans une cuvette qui stocke l'eau une partie de l'année et qui draine difficilement ces eaux. Des traces d'hydromorphie (oxydation du fer, traces de rouille dans le sol) ont été observées dans les 55 premiers centimètres du sol. »

« La fonction de cette zone humide est hydraulique (fonctionne comme une éponge, zone tampon). Il est important à ce jour de la conserver car elle permet de limiter certains désordres hydrauliques en aval ». **aucune indication sur l'aménagement de cette zone.**

### **Page 310**

«Ainsi, des prospections supplémentaires sont nécessaires pour inventorier « les autres groupes dans les périodes les plus favorables (printemps/été). **Ont -elles été réalisées ? Quels résultats ?**

### **Page 313**

« **Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.**

Typologie d'impacts 'bruts' avant mesures

Destruction /détérioration/Altération des habitats à enjeux écologiques et connectivités écologiques ;

Pollution de l'eau ;

Augmentation des nuisances liées à la fréquentation du site. »

### **Où en est la rédaction des mesures ?**

#### ***Page 325 « Secteur « Vasselière »***

***Au regard des enjeux écologiques sur la commune de Monts (37), les éléments d'intérêt du secteur « Vasselières » voué à l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal se concentrent sur la préservation des zones humides, ainsi que la préservation des éléments participant à la trame verte et bleue communale et leurs fonctionnalités pour la faune remarquable. Il s'agit majoritairement des haies et zones arbustifs à arborés. Cette zone de fonds de jardins, est quant à elle moins intéressante d'un point de vue environnemental global. Cette zone a été artificialisée, est régulièrement entretenue. Il semble donc moins contraignant d'ouvrir cette zone à l'urbanisation que celle de « Chantemerle ».***

**Le problème de circulation des véhicules n'est pas du tout évoqué , c'est un enjeu écologique , secteur déjà saturé de part et d'autre (rue de la plaine et rue de la vasseliere -axe est-ouest)**

#### **Page 389**

« Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision allégée du PLU :

La suppression d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le secteur de Chantemerle pour en permettre la densification ; »

### **REMARQUES GENERALES**

A titre personnel, j'ai participé aux ateliers PLU fin du mandat de Mr Durand. Unanimement nous avons lutter contre ces projets de densification à grande échelle et sans consultation des citoyens. Il serait intéressant de retrouver le bilan des ateliers. Le programme de la Rauderie qui engendre des nuisances aux riverains (bruits, vis à vis) avait été modifié par Mme GUILLERMIC.

Depuis ces ateliers aucune réunion publique n'a été faite (contrairement au passé) pour présenter à la population l'aménagement de commune à 10-20 30 ans.

**Vouloir à tout prix du logement social pourquoi ?** Aujourd'hui combien y a-t-il de demandes de logements collectifs sur la commune ? Des logements collectifs peuvent rester sans occupants de nombreux mois, les citoyens veulent de l'habitat individuel. Or dans les projets on en retient que des appartements intergénérationnels collectifs. Des immeubles R+2 sont prévus sur ces 2 parcelles : quelle est la cohérence avec l'habitat existant ? La commune a-t-elle prévu une augmentation de son budget social (CCAS) ?

**Quelle est l'amélioration du cadre de vie** recherchée dans le cadre du PLU pour l'habitat existant ?

La commune de Monts souhaite densifier les zones à construire dans des zones où l'habitat existant est pavillonnaire, pourtant elle écrit souhaiter conserver une cohérence dans l'habitat. Des réunions de concertation et d'information auprès des riverains sur les projets ont-elles été réalisées ?

Pourquoi aucune prestation compensatoire prévue pour les riverains qui verraient un immeuble R2 à leur porte ?

**Les conditions d'accès à la gare de Monts sont dangereuses** : rues étroites de part et d'autres. quel schéma de circulation la commune de Monts a dessiné ? Aujourd'hui les trottoirs sont dangereux voire inexistant, et pas de piste cyclable. (Remarques faites aussi par les services de la Préfecture)

**La commune de Monts dans le cadre du PADD souhaite voir diminuer l'usage des véhicules pour les trajets intra communaux : quelles solutions sont apportées ?**

A travers la lecture du PLU il n'est pas inscrit le trafic routier dans la commune : comment va-t-il être géré ? Pas de résultats d'enquêtes de fréquentation des axes routiers .

Une enquête a été menée auprès des citoyens sur nos modes de transport il y a quelques années : quels résultats ? il faut les joindre et les analyser au PLU avant de vouloir densifier les constructions ?

Enfin voir en ces projets, une volonté de développer les commerces de proximité est une hérésie. Les commerces de restauration par exemple ont fermé, un seul a rouvert et le marché du samedi matin devient désertique.

**En voulant développer de tels projets, il faut aussi s'entourer** de police municipale, pour assurer la sécurité de chacun : la commune en est démunie depuis plusieurs années.

-



**Laurent SUZANNE**

Avocat associé  
Chargé d'enseignement à l'Université  
l.suzanne@ethis-avocats.fr

**Emmanuelle DESCOT**

Avocate associée  
Vice-Bâtonnière de l'Ordre  
e.descot@ethis-avocats.fr

**Benjamin COIRON**

Avocat associé  
b.coiron@ethis-avocats.fr

**Quentin GENTILHOMME**

Avocat associé  
Membre du Conseil de l'Ordre  
q.gentilhomme@ethis-avocats.fr

**Jeanne CAMLANN**

Avocate associée  
j.camlann@ethis-avocats.fr

**Thibaut PASQUIRE**

Avocat  
t.pasquire@ethis-avocats.fr

**Joseph VINCENT**

Avocat  
j.vincent@ethis-avocats.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
Pascal RIBEAUX  
Mairie de Monts  
2 rue Maurice Ravel  
37260 MONTS

Tours, le 8 juillet 2025

PAR MAIL :

[enquetepubliqueplu@monts.fr](mailto:enquetepubliqueplu@monts.fr)

**Affaire : DOUARD C/ COMMUNE DE MONTS**  
**N/Réf. : 245708 QG / QG**

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous adresse la présence en ma qualité de Conseil de

- Monsieur et Madame DOUARD, demeurant 50 rue de la Vasselière – 37260 MONTS.
- Madame Monique DOUARD, demeurant 52 rue de la Vasselière – 37260 MONTS
- Madame Claudine DOUARD-GUERIN, demeurant 43 rue de la Benatière – 44240 SUCE SUR ERDRE.

Mes clients ont eu connaissance fortuitement du projet de la Commune d'instaurer une OAP sur leur propriété et celles des sœurs de Monsieur DOUARD.

Il sera souligné que l'OAP concerne, à 95%, le terrain de famille des consorts DOUARD, qui le possède depuis plus de 100 ans.

Sur ce terrain ont été construit par le père des consorts DOUARD, deux maisons, et Monsieur DOUARD lui-même a construit celle où il habite actuellement.

D'après les schémas et plans de l'orientation d'aménagement, ces maisons sont vouées à la démolition pour laisser place, notamment, à un parking.

Ce n'est d'ailleurs qu'à demi-mot que la Commune a finalement reconnu que le projet porterait sur la destruction de ces maisons pour y faire, notamment, un parking.

Psychologiquement, le choc a été particulièrement rude pour toute la famille d'apprendre que le fruit de la vie de labeur de leur père allait devoir être morcelé et dilapidé et que, a fortiori, les maisons familiales sont vouées à la démolition.

En quelques heures, toute trace d'une famille vieille de 350 ans sur le secteur aura disparu à coups de pelleteuses et de bulldozers.

La réalisation de l'OAP interroge grandement mes clients sur ses tenants et aboutissants, notamment en termes de création d'opérations individuelles, de morcellement du foncier, de réalisations d'opérations partielles.

Il en va également des interrogations sur la valeur de ces biens immobiliers grevés par le projet d'OAP.

Quoiqu'il en soit, le projet de l'OAP est de procéder à une densification du secteur des Vasselières.



Figure 10. Périmètre de l'OAP

Projet envisagé

La problématique centrale est que la Commune a unilatéralement décidé que cette OAP passerait par la destruction des propriétés de Monsieur et Madame Philippe DOUARD et de Madame Monique DOUARD et le morcellement de leurs propriétés.

On peut s'interroger sur la cohérence du découpage de cette OAP intégrant ou excluant des constructions et des parcelles au gré des envies de la Commune.

Sur des plans certaines parcelles sont intégrées alors qu'elles sont exclues sur d'autres plans démontrant ainsi le manque de cohérence globale du projet d'OAP.

L'intégration de la parcelle cadastrée Section BA 123 comportant des éléments de paysage à conserver interroge, d'autant que ces éléments semblent en grande partie supprimés pour permettre la construction de logements.

Une telle posture face à ces éléments de paysage interroge, d'autant plus s'ils sont mis en parallèle de la suppression d'un Espace Boisé Classé sur l'OAP de Chantemerle.

Il n'y a aucune cohérence dans l'établissement du zonage de cette OAP et, en tout cas, le choix opéré n'est aucunement établi par les éléments du PLU.

Ainsi, on ne sait pourquoi certaines constructions sont comprises dans l'emprise de l'OAP et certaines sont épargnées.

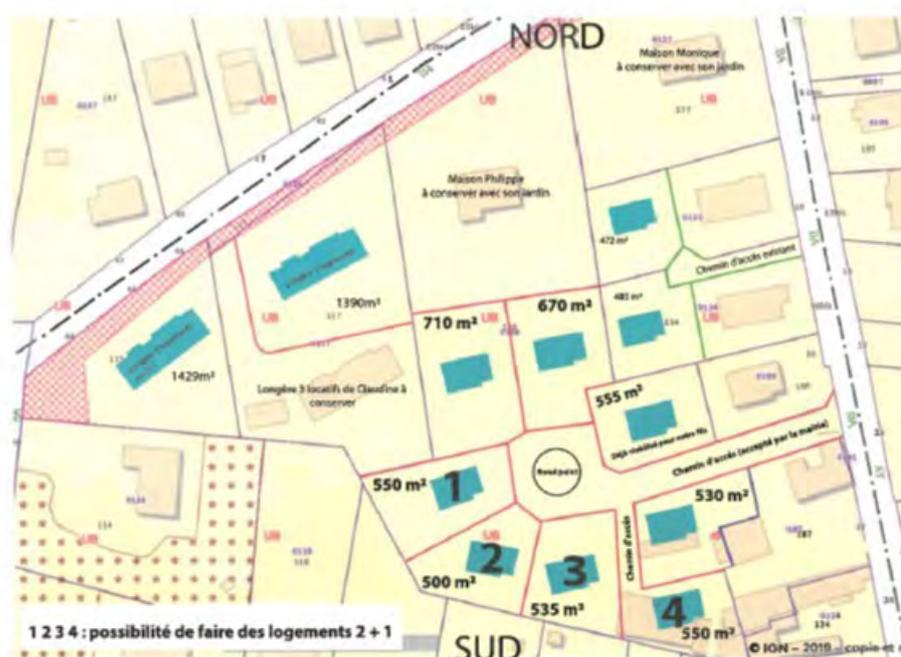
La volonté de densifier le secteur devrait prendre en compte l'ensemble des constructions du secteur dans l'établissement des calculs.

En outre le secteur intégral devrait être pris en compte pour la structuration des cheminements et liaisons douces.

En cela déjà, les consorts DOUARD s'opposent au projet d'OAP et demande sa suppression.

Si les consorts DOUARD n'auront dans le futur que le choix de morceler et vendre progressivement des parcelles, il convient cependant de préciser que la densification et le morcellement du secteur peut parfaitement s'envisager, et même dans les proportions prévues par le PLU, sans porter atteinte aux maisons d'habitation des consorts DOUARD et sans que cela nécessite d'imposer une OAP au secteur.

A ce titre, les consorts DOUARD ont déposé plusieurs certificats d'urbanisme pour établir la faisabilité d'un tel projet.



Ces certificats d'urbanisme permettent d'établir qu'il est parfaitement possible de densifier le secteur des Vasselières sans pour autant porter atteinte aux constructions existantes et appartenant aux consorts DOUARD.

- Pièce n° 1 – Certificat d'urbanisme n° CU0371592440068 et plan
- Pièce n° 2 – Certificat d'urbanisme n° CU0371592440069 et plan
- Pièce n° 3 – Certificat d'urbanisme n° CU0371592440134 et plan
- Pièce n° 4 – Certificat d'urbanisme n° CU0371592440135 et plan
- Pièce n° 5 – Certificat d'urbanisme n° CU0371592440136 et plan
- Pièce n° 6 – Certificat d'urbanisme n° CU0371592440137 et plan
- Pièce n° 7 – Plan de synthèse

Cela représenterait au moins 21 logements sur la superficie de l'OAP, respectant ainsi les règles de densification préconisées par le PLU.

Surtout cela permettrait le maintien des maisons d'habitation de Monsieur et Madame Philippe DOUARD et de Madame Monique DOUARD, ainsi que la longère locative de Madame Claudine DOUARD.

Cette alternative permet de respecter les choix de la collectivité de densifier sans pour autant porter de façon disproportionnée une atteinte aux droits de propriété de mes clients.

De plus elle assure la tranquillité du voisinage et s'insère de meilleure manière dans le quartier existant en privilégiant les logements individuels.

Surtout elle peut se faire pas à pas, par des ventes de gré à gré au fil du temps si les consorts DOUARD le désire, sans nécessiter un projet d'ensemble tel que cela semble envisagé par l'OAP (voir les sollicitations des promoteurs infra).

L'objectif de densification peut ainsi parfaitement être atteint sans qu'une OAP vienne porter des sujétions excessives aux consorts DOUARD et au secteur concerné.

L'OAP ne se justifie donc aucunement et elle doit donc être retirée.

De plus, le projet vient encore nuire aux consorts DOUARD qui reçoivent quasi quotidiennement des relances de promoteurs immobiliers pour acquérir leur terrain et permettre la réalisation de la future OAP dans une opération d'aménagement.

**Pièce n° 8 – Courrier NEGOCIM du 31 janvier 2024**

**Pièce n° 9 – Courrier AETHICA du 3 juillet 2024**

**Pièce n° 10 – Courrier EDOUARD DENIS du 19 février 2025**

**Pièce n° 11 – Courrier PROMOTION PICHET du 31 mars 2025**

**Pièce n° 12 – Courrier MARIGNAN du 19 juin 2025**

Les Consorts DOUARD vivent cela comme une sorte de pression permanente pour céder leurs biens et en viennent à s'interroger sur les finalités réelles de l'OAP, à savoir une appropriation de leurs propriétés à moindre coût pour la collectivité et un promoteur immobilier.

Également, il est permis de s'interroger sur la pertinence du choix du quartier de la Vasselière en lieu et place d'autres secteurs pouvant être densifiés et sans que cela n'impacte des propriétés individuelles, telle que le camp de la Lande.

Enfin, sur les bâtiments prévus dans l'OAP, la hauteur et la densité envisagée va sans nul doute conduire à des nuisances de voisinages entre les différents occupants avec notamment des créations de vues directes. L'exemple de la Rauderie devrait faire réfléchir à des alternatives plus mesurées en termes de promiscuité et de tranquillité publique.

De plus, cela s'intégrerait dans un secteur à composante quasi exclusive de pavillons individuels ou de logements en R+1 maximum. Il est constant que la population qui veut venir s'installer à MONTS ne souhaite trouver une cité

Il me semble que les éléments apportés conduisent à émettre un avis défavorable au projet de la Commune de MONTS concernant, à tout le moins, l'OAP des Vasselières.

En outre, les Consorts DOUARD s'interrogent sur l'incidence de l'OAP sur la gestion de leur patrimoine.

L'OAP va-t-elle empêcher de réaliser des opérations individuelles et des cessions partielles, notamment celles prévues par les certificats d'urbanisme précités ?

La vente de ces terrains sera-t-elle interdite ? La Commune entend-elle exercer un droit de préemption sur chaque vente ?

Si la vente d'une parcelle est autorisée à un particulier, l'OAP sera inévitablement prétexte à négocier le prix, les consorts DOUARD devront-ils supporter la perte financière inhérente à cette situation ?

Les maisons actuelles pourraient-elles être vendues telles qu'elles existent actuellement sans craindre de préemption pour démolition ?

Des travaux peuvent-ils y être effectués sans que la Commune n'oppose des refus fondés sur l'OAP ?

Est-il certain, au regard de l'OAP, que les maisons des consorts DOUARD seront détruites et qu'il n'existe aucune alternative à ce titre ?

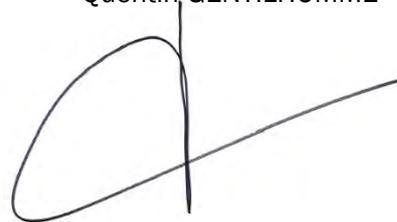
Quel est l'intérêt de créer une telle OAP alors même qu'il existe de très nombreux logements vacants sur la Commune ?

Telles sont notamment les interrogations qui demeurent pour les consorts DOUARD au regard du projet d'OAP prévu par la révision actuelle du PLU.

Je vous remercie de bien vouloir intégrer ces observations dans votre registre et d'y apporter réponse dans le cadre de votre rapport.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de ma respectueuse considération.

Quentin GENTILHOMME

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical line extending upwards from the top of the loop, with a horizontal stroke extending to the right from the bottom of the vertical line.

PJ :

Pièce n°1 – Certificat d'urbanisme n°CU0371592440068 et plan

Pièce n°2 – Certificat d'urbanisme n°CU0371592440069 et plan

Pièce n°3 – Certificat d'urbanisme n°CU0371592440134 et plan

Pièce n°4 – Certificat d'urbanisme n°CU0371592440135 et plan

Pièce n°5 – Certificat d'urbanisme n°CU0371592440136 et plan

Pièce n°6 – Certificat d'urbanisme n°CU0371592440137 et plan

Pièce n° 7 – Plan de synthèse

Pièce n° 8 – Courrier NEGOCIM du 31 janvier 2024

Pièce n°9 – Courrier AETHICA du 3 juillet 2024

Pièce n° 10 – Courrier EDOUARD DENIS du 19 février 2025

Pièce n°11 – Courrier PROMOTION PICHET du 31 mars 2025

Pièce n° 12 – Courrier MARIGNAN du 19 juin 2025



REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de MONTS

dossier n° CU0371592440068

date de dépôt : 07/06/2024

demandeur : Monsieur DOUARD Philippe

pour : détachement de 7 terrains à bâtir avec chemin d'accès commun et place de retournement avec giratoire (accès rue de la Plaine) et après démolition de 2 hangars

adresse terrain : RUE DE LA PLAINE, à MONTs

2024-224U

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le Maire de MONTs,**

Vu la demande présentée le 07/06/2024 par Monsieur DOUARD Philippe demeurant 50 Rue de la Vasselière à Monts (37260) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré BA-0188, BA-0189
- situé RUE DE LA PLAINE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement de 7 terrains à bâtir avec chemin d'accès commun et place de retournement avec giratoire (accès rue de la Plaine) et après démolition de 2 hangars.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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

Vu l'avis favorable du Service Territorial d'Aménagement du sud-Ouest en date du 11/07/2024 ;

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 07/08/2024 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 07/08/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

Zone UB, Extensions urbaines

Tout projet de construction devra respecter le règlement du P.L.U consultable en mairie.

Le terrain n'est pas grevé de servitude d'utilité publique.

## Article 3

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

## Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

Le réseau électrique est présent au droit du terrain mais une extension sera à prévoir à l'intérieur de l'opération, à la charge du pétitionnaire.

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

**TA Communale**

Taux = **3,5 %**

**TA Départementale**

Taux = **2,5 %**

**Redevance d'Archéologie Préventive**

Taux = **0,40 %**

## Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### **Participation conventionnelle :**

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

### **Article 7**

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : néant. Pour information, une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est en cours.

### **Article 8**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- permis d'aménager

### **Article 9**

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 07/08/2024.

Fait à MONTS,



Signé électroniquement par : Laurent RICHARD  
Date de signature : 22/10/2024  
Qualité : Monts - Maire

### **Nota Bene :**

- Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.
- Le terrain d'assiette est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement. Les travaux mentionnés à l'article R 563-5 du même code devront respecter les règles prévues à l'arrêté du 22/10/2010.

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

**Le (ou les) demandeur(s) 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'État. 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 :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### **Notification de la décision**

Date de première présentation du courrier au demandeur  
ou remise en mains propres contre décharge :





REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° CU0371592440069

Monts

Commune de MONTS

date de dépôt : 07/06/2024

demandeur : Monsieur DOUARD Philippe

pour : Construction d'une maison individuelle

adresse terrain : 50 RUE DE LA VASSELIERE et  
RUE DE LA PLAINE, à MONTS

2024-207U

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

Le Maire de MONTS,

Vu la demande présentée le 07/06/2024 par Monsieur DOUARD Philippe demeurant 50 rue de la Vasselière à Monts (37260) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré BA-0188, BA-0189
- situé 50 RUE DE LA VASSELIERE et RUE DE LA PLAINE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la construction d'une maison individuelle.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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

Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 07/08/2024 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 07/08/2024, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

Zone UB, Extensions urbaines.

Tout projet de construction devra respecter le règlement du P.L.U consultable en mairie.

Le terrain n'est pas grevé de servitude d'utilité publique.

## Article 3

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

## Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = <b>3,50 %</b>
<b>TA Départementale</b>	Taux = <b>2,50 %</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = <b>0,40 %</b>

## Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

## Article 7

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : néant. Pour information, une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est en cours.

## Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- déclaration préalable

## Article 9

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 07/08/2024.

Fait à MONTS,

I  
I



Signé électroniquement par : Laurent RICHARD  
Date de signature : 16/09/2024  
Qualité : Monts - Maire

### Nota Bene :

- Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.

- Le terrain d'assiette est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement. Les travaux mentionnés à l'article R 563-5 du même code devront respecter les règles prévues à l'arrêté du 22/10/2010.

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

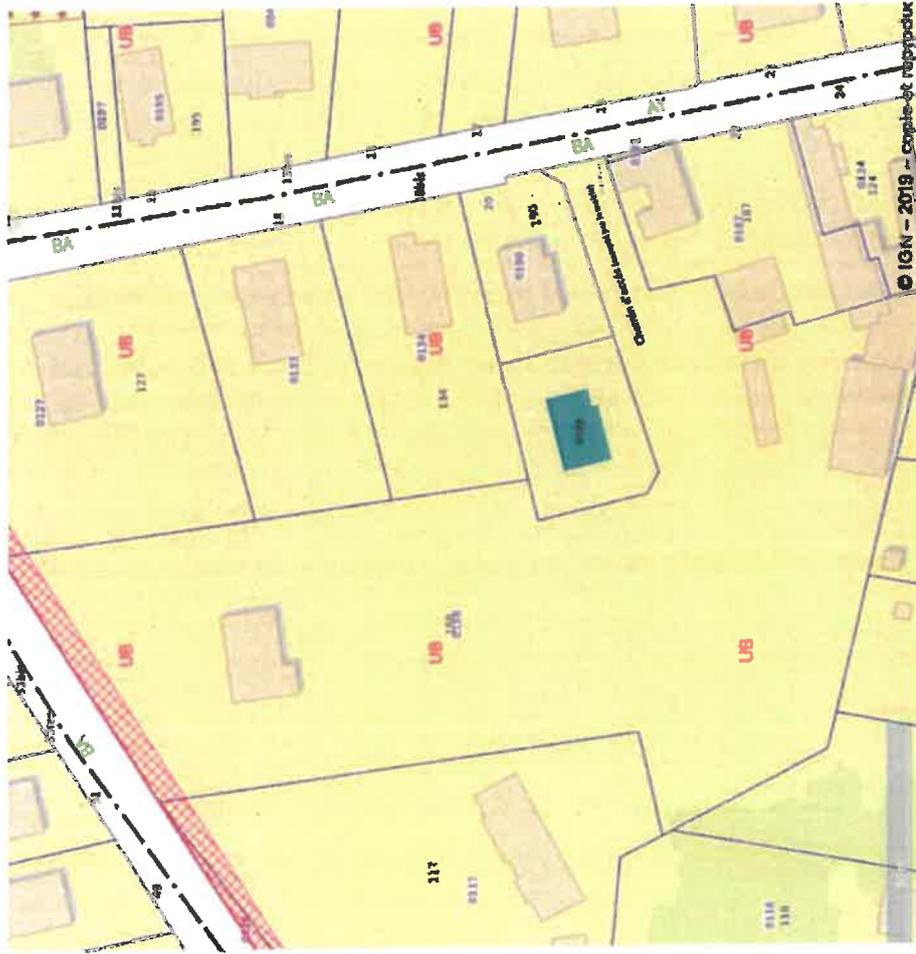
**Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. 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 :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.



URBANISME  
DOSSIER DÉPOSÉ LE  
07 JUIN 2024  
MAIRIE de MONTS



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de MONTS

dossier n° CU0371592440134

date de dépôt : 30/09/2024

demandeur : Madame DOUARD Monique

pour : détachement de 2 terrains à bâtir avec  
création d'un accès commun

adresse terrain : 18 rue de la Plaine, à MONTS

2024-259U

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le Maire de MONTS,**

Vu la demande présentée le 30/09/2024 par Madame DOUARD Monique, demeurant 52 rue de la Plaine à Monts (37260) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré BA-0134, BA-0133
- situé 18 rue de la Plaine

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement de 2 terrains à bâtir avec création d'un accès commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2019, modifié par modification simplifiée le 17/11/2020 et modifié le 18/05/2021 ;  
Vu l'avis favorable du service territorial d'aménagement du Sud-Ouest en date du 07/11/2024 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

Zone UB, Extensions urbaines

Tout projet de construction devra respecter le règlement du P.L.U consultable en mairie.

Le terrain n'est pas grevé de servitude d'utilité publique.

**Article 3**

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

**Article 4**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 3,5 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,5 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

### Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

### Article 7

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : néant. Pour information, une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est en cours.

### Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- permis d'aménager

Fait à MONTS,



Signé électroniquement par : Laurent RICHARD  
Date de signature : 26/11/2024  
Qualité : Monts - Maire

**Nota Bene :**

- Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.
- Le terrain d'assiette est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement. Les travaux mentionnés à l'article R 563-5 du même code devront respecter les règles prévues à l'arrêté du 22/10/2010.

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

**Le (ou les) demandeur(s) 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'État. 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 Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telegrecours.fr> »

**Durée de validité :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

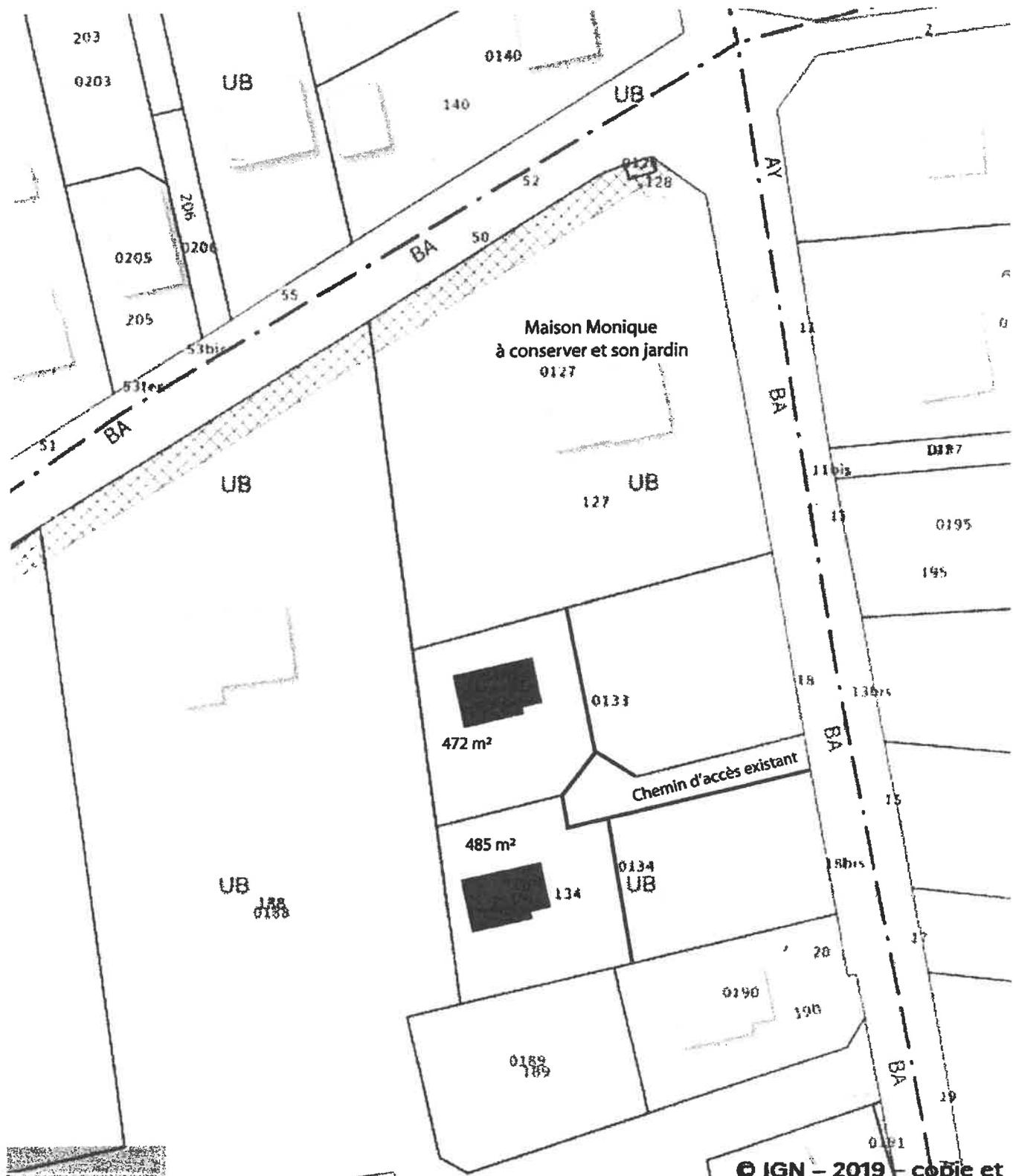
**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Notification de la décision**

Date de première présentation du courrier au demandeur ou remise en mains propres contre décharge :

# Mme DOUARD Monique 2 logements individuels



© IGN - 2019 - copie et

URBANS LE  
DOSSIER DEPOSE LE  
30 SEP. 2024  
MAIRIE de MONTS



Commune de MONTS

date de dépôt : 30/09/2024  
demandeur : Monsieur DOUARD Philippe  
pour : détachement de 2 terrains à bâtir et  
prolongement d'un chemin d'accès existant avec  
création d'un espace commun  
adresse terrain : 50 rue de la Vasselière, à MONTS

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le Maire de MONTS,**

Vu la demande présentée le 30/09/2024 par Monsieur DOUARD Philippe demeurant 50 rue de la Vasselière à Monts (37260) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré BA-0188
- situé 50 RUE DE LA VASSELIERE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement d'un terrain à bâtir et prolongement d'un chemin d'accès existant avec création d'un espace commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2019, modifié par modification simplifiée le 17/11/2020 et modifié le 18/05/2021 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

Zone UB, Extensions urbaines

Tout projet de construction devra respecter le règlement du P.L.U consultable en mairie.

Le terrain n'est pas grevé de servitude d'utilité publique.

**Article 3**

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

## Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 3,5 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,5 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

## Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

## Article 7

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : néant. Pour information, une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est en cours.

## Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- permis d'aménager

Fait à MONTS.



Signé électroniquement par : Laurent RICHARD  
Date de signature : 06/11/2024  
Qualité : Monts - Maire

**Nota Bene :**

- Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.

- Le terrain d'assiette est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement. Les travaux mentionnés à l'article R 563-5 du même code devront respecter les règles prévues à l'arrêté du 22/10/2010.

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

**Le (ou les) demandeur(s) 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'État. 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 :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Notification de la décision**

Date de première présentation du courrier au demandeur ou remise en mains propres contre décharge :

URB PLAN  
DISPOSÉ LE  
30 SEP. 2024  
MAIRIE DE MONTS.





2024-235U

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de MONTS

dossier n° CU0371592440136

date de dépôt : 30/09/2024

demandeur : Monsieur DOUARD Philippe

pour : détachement de 2 terrains à bâtir et  
prolongement d'un chemin d'accès existant avec  
création d'un espace commun

adresse terrain : 50 rue de la Vasselière, à MONTS

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le Maire de MONTS,**

Vu la demande présentée le 30/09/2024 par Monsieur DOUARD Philippe, demeurant 50 rue de la Vasselière à Monts (37260) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré BA-0188
- situé 50 RUE DE LA VASSELIERE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement de 2 terrains à bâtir et prolongement d'un chemin d'accès existant avec création d'un espace commun.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.**

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

Zone UB, Extensions urbaines

Tout projet de construction devra respecter le règlement du P.L.U consultable en mairie.

Le terrain n'est pas grevé de servitude d'utilité publique.

**Article 3**

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

## Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

## Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = 3,5 %
<b>TA Départementale</b>	Taux = 2,5 %
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = 0,40 %

## Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

### Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

## Article 7

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : néant. Pour information, une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est en cours.

## Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- permis d'aménager

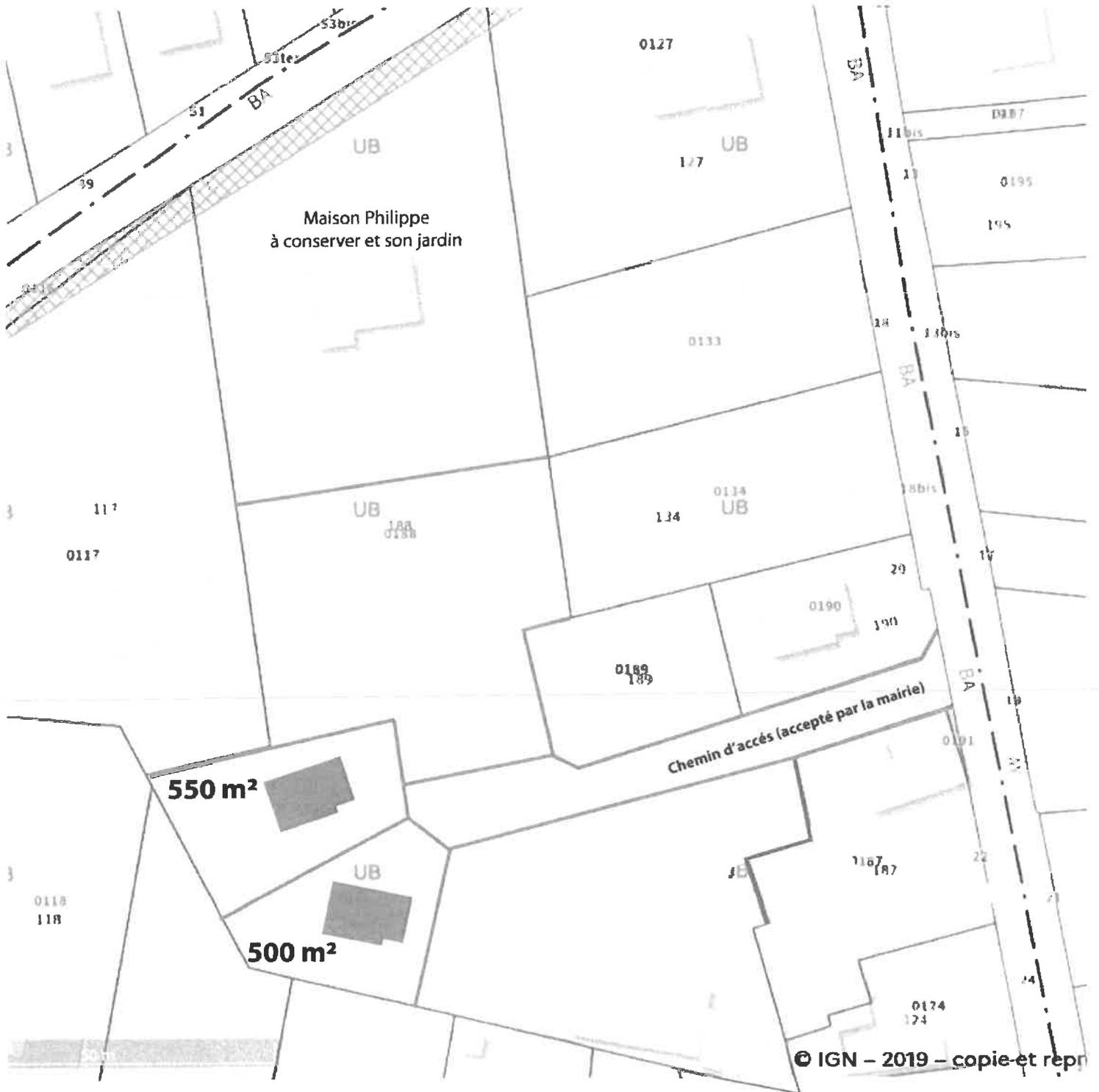
Fait à MONTS,



Signé électroniquement par : Laurent RICHARD  
Date de signature : 06/11/2024  
Qualité : Monts - Maire

UREANOMAL  
DOSSIER CLEF D'UTILE  
30 SEP. 2024  
MAIRIE de MONTS

NORD



SUD

© IGN - 2019 - copie et repr

**Nota Bene :**

- Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.

- Le terrain d'assiette est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement. Les travaux mentionnés à l'article R 563-5 du même code devront respecter les règles prévues à l'arrêté du 22/10/2010.

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

**Le (ou les) demandeur(s) 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'État. 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 :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Notification de la décision**

Date de première présentation du courrier au demandeur ou remise en mains propres contre décharge :



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de MONTS

2024-236U

dossier n° CU0371592440137

date de dépôt : 30/09/2024

demandeur : Madame DOUARD GUERIN Claudine

pour : détachement de 2 terrains à bâtir pour  
construction de 2 bâtiments et garages à  
destination de logements collectifs

adresse terrain : 48 RUE DE LA VASSELIERE, à  
MONTS

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de la commune  
**Opération réalisable**

**Le Maire de MONTS,**

Vu la demande présentée le 30/09/2024 par Madame DOUARD GUERIN Claudine demeurant 43 rue de la Bénatière à Sucé-sur-Erdre (44240) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré BA-0115, BA-0116, BA-0117
- situé 48 RUE DE LA VASSELIERE

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant au détachement de 2 terrains à bâtir pour construction de 2 bâtiments et garages à destination de logements collectifs.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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

**CERTIFIE**

**Article 1**

**Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée sous réserve qu'aucune construction ne soit édifiée sur l'emplacement réservé n°9 et sous réserve qu'aucun nouvel accès ne soit créé pour desservir les lots. Les nouveaux lots seront obligatoirement desservis par l'accès existant afin de préserver la sécurité des usagers.**

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-6 à 10, R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27

Zone UB, Extensions urbaines

Tout projet de construction devra respecter le règlement du P.L.U consultable en mairie.

Le terrain est grevé des servitudes suivantes :

- Emplacement réservé n°9 pour l'aménagement d'une liaison piétonne et cyclable.

### Article 3

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain.

### Article 4

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	en partie	Non		
Assainissement	Oui	Oui		
Voirie	Oui	Oui		

En fonction de l'emplacement des coffrets et de la technique de raccordement au réseau public d'électricité, une participation financière pourra être à la charge du pétitionnaire. Cette participation sera déterminée par Enedis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

### Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

<b>TA Communale</b>	Taux = <b>3,5 %</b>
<b>TA Départementale</b>	Taux = <b>2,5 %</b>
<b>Redevance d'Archéologie Préventive</b>	Taux = <b>0,40 %</b>

### Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en ZAC (article L.311-4 du code de l'urbanisme)

### Article 7

Lors du dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis, un sursis à statuer pourra être opposé en raison de : néant. Pour information, une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est en cours.

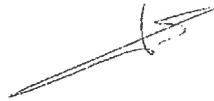
### Article 8

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes
- permis d'aménager

Fait à MONTS,

**Le Maire,  
Laurent RICHARD**



Signé électroniquement par : Laurent RICHARD  
Date de signature : 07/11/2024  
Qualité : Monts - Maire

**Nota Bene :**

- Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.

- Le terrain d'assiette est situé dans une zone exposée au risque sismique (zone de sismicité 2 – faible) en application des articles R 563-4 et D 563-8-1 du code de l'environnement. Les travaux mentionnés à l'article R 563-5 du même code devront respecter les règles prévues à l'arrêté du 22/10/2010.

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

**Le (ou les) demandeur(s) 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'État. 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 :** Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Effets du certificat d'urbanisme :** le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Notification de la décision**

Date de première présentation du courrier au demandeur ou remise en mains propres contre décharge :



# Claudine 6 logements sous forme de 2 longères



© IGN 2023 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](https://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

legales

Longitude : 0° 39' 18" E  
Latitude : 47° 16' 40" N

- Possibilité de faire du 2 plus 1 dans la parcelle 1429m2



Agence Chambray-Les-Tours  
4 rue de la Charprale  
37171 CHAMBRAY-LES-TOURS  
TEL : 02 47 85 20 28

**Monsieur Philippe DOUARD**

50 rue de la Vasselière  
37260 MONTS

Chambray-Les-Tours,  
Le 31 janvier 2024

**Objet : Acquisition de votre propriété**

**Monsieur,**

NEGOCIM, Groupe Villadim Aménagement et Promotion, a toujours eu à cœur de développer des opérations de qualité, qui répondent aux besoins des communes et des futurs habitants du quartier.

Dans le cadre de notre développement, lors de notre prospection foncière nous avons identifiés votre terrain, cadastré section BA n°188p et 189 sis sur la commune de MONTS, pour une opération d'aménagement.

Nous pourrions nous rencontrer, à votre convenance, afin de vous présenter notre Groupe et d'évoquer ensemble l'acquisition de votre propriété.

Aussi n'hésitez pas à venir vers nous afin que nous puissions convenir d'un rendez-vous ou tout simplement nous entretenir par téléphone, de notre future collaboration.

Nous vous prions de croire, **Monsieur**, en l'expressions de nos sincères salutations.

**Claudette BOULARD**  
*Développeuse foncier*

06 35 03 31 51  
claudette.boulard@negocim.fr





Madame Marielle DOUARD  
Monsieur Philippe DOUARD

50 rue de la Vasselière  
37260 MONTS

Tours, le 3 juillet 2024

☎ : 0648963750  
@ : [j.bois@aethica.fr](mailto:j.bois@aethica.fr)

**Objet** : Courrier d'intérêt pour l'acquisition de votre propriété, située à Monts cadastrée BA 188

Madame, Monsieur,

Depuis près de 20 ans, le groupe AETHICA signe des opérations immobilières qui font référence dans l'Ouest. Très présent sur le marché régional de l'immobilier et fort de sa polyvalence dans le domaine de la Promotion immobilière et du bâtiment, AETHICA dispose d'une expertise forte en matière de construction de logements.

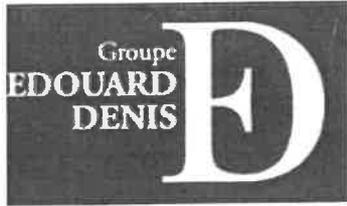
Nous tenions à vous faire part de l'intérêt que nous portons pour votre propriété située 50 rue de la Vasselière à Monts, laquelle dispose d'un potentiel de constructibilité intéressant.

De ce fait, nous souhaiterions pouvoir vous rencontrer afin de vous présenter notre démarche, écouter vos besoins et vous proposer la meilleure valorisation de votre patrimoine.

Dans l'attente de votre retour, nous nous tenons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et prise de rendez-vous.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sincères salutations.

Jérôme BOIS *06 37 25 12 55*  
Directeur du développement  
AETHICA Centre-Val de Loire



2050503064R00001 00701

M PHILIPPE DOUARD  
50 RUE DE LA VASSELLIÈRE  
37260 MONTS

**Affaire suivie par :**

**REMI PERRICHET**

06 74 49 57 60

r.perrichet@edouarddenis.fr

TOURS, Le 19 février 2025,

**Objet :** Votre propriété sise à Monts.

Monsieur,

Je travaille pour le compte de la société Edouard Denis, promoteur immobilier basé à TOURS, actif à l'échelle nationale depuis plus de 30 ans.

J'étudie actuellement la possibilité de développer un programme immobilier sur une assiette foncière qui comprend votre propriété dont les références cadastrales sont les suivantes :

- BA0188

Ce bien est situé sur la commune de Monts pour une superficie totale de 7587 m<sup>2</sup>.

Afin d'échanger sur ce sujet, et vous présenter une éventuelle offre, je me tiens à votre disposition aux coordonnées ci-dessus.

Espérant que ma démarche retienne votre attention,

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Cordialement,

**REMI PERRICHET**  
**Responsable développement**

Le présent courrier est strictement confidentiel, son existence, ainsi que son contenu ne devront en aucun cas être portés à la connaissance de quelque tiers que ce soit sans notre accord écrit préalable. Le groupe EDOUARD DENIS accorde la plus grande attention à la protection des données à caractère personnel, lesquelles font l'objet d'un traitement afin de réaliser un suivi de nos offres d'acquisition. Ce traitement est fondé sur notre intérêt légitime. Ainsi ces données ne sont communiquées qu'à nos services internes concernés et à nos conseils chargés du suivi des opérations (notaires, banques...). Elles sont conservées pendant la durée nécessaire au suivi de nos opérations. Les propriétaires-vendeurs peuvent accéder aux données les concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer leur droit à la limitation de leur traitement. Ils peuvent aussi s'y opposer à tout moment. Pour exercer ces droits ou pour toute question sur le traitement des données, ils peuvent contacter notre délégué à la protection des données à l'adresse suivante : [dpo@edouarddenis.fr](mailto:dpo@edouarddenis.fr)



2050503064R0000120101



DIRECTION DU DEVELOPPEMENT



M. et Mme Philippe DOUARD  
50 Rue de la Vasselière  
37260 Monts

Tours, le 31 mars 2025

**OBJET : Prise de contact // Lettre d'intérêt concernant votre propriété sis 50 Rue de la Vasselière à Monts. Parcelle cadastrée section BA0188, d'une surface totale de : 7587 m<sup>2</sup>.**

Madame, Monsieur,

Acteur majeur de l'immobilier résidentiel en France depuis 1988, le groupe PICHET a toujours eu à cœur de développer des opérations de qualité et qui répondent aux besoins des communes.

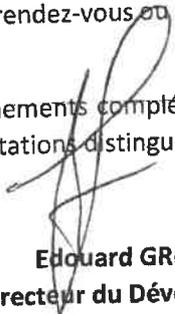
Dans le cadre de notre développement, nous sommes à la recherche de terrains à Monts et lors de notre prospection foncière nous avons identifié votre terrain. En effet votre bien est d'une surface intéressante et est placé dans une zone du Plan Local d'Urbanisme qui permet le développement d'une opération de promotion immobilière.

Aussi, nous nous permettons de vous manifester tout notre intérêt quant à l'acquisition de votre propriété.

De ce fait, nous souhaiterions pouvoir vous rencontrer afin de pouvoir vous présenter notre groupe, notre projet sur votre terrain et vous faire part d'une proposition financière relative à ce projet.

Aussi n'hésitez pas à venir vers nous afin que nous puissions prendre rendez-vous ou tout simplement en discuter par téléphone.

Restant à votre entière disposition pour toute demande de renseignements complémentaires, nous vous prions de croire Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.



Edouard GRENET

Directeur du Développement

Tel : 02.40.59.87.87 Port : 06.19.63.15.16

@ : [edouard.grenet@pichet.com](mailto:edouard.grenet@pichet.com)

# MARIGNAN

**Direction d'Agence Centre-Val de Loire**  
Marignan TOURS  
29 rue de Bordeaux  
37000 TOURS



**M. et Mme PHILIPPE ET  
MARIELLE DOUARD  
50 Rue de la Vasselière  
37260 Monts**

**Date**  
19 juin 2025

**Contact**  
Amine BOUCETTA

**Téléphone direct**  
06 86 89 62 70

**Références**  
AB

**Objet**  
Recherche Foncière

**E-mail**  
a.boucetta@marignan.immo

Monsieur et Madame DOUARD,

Votre propriété située 50 Rue de la Vasselière à Monts a suscité le vif intérêt de notre équipe de développement au sein du groupe Marignan, un des leaders historiques de la promotion immobilière résidentielle en France depuis près de 50 ans.

Une première étude de votre terrain indique que nous pourrions y réaliser une opération immobilière de logements neufs. **Cela constitue pour vous une opportunité unique de vendre votre bien à un prix nettement supérieur à sa valeur actuelle de marché.**

Chaque année, une centaine de propriétaires comme vous nous font confiance pour concrétiser cette opportunité en nous vendant leur terrain, nu ou bâti. Ces accords fonciers précèdent la conception, la construction, et la commercialisation des quelques 2 500 logements neufs produits par Marignan annuellement sur tout le territoire français.

**Dans ce cadre, nous serions enchantés de vous rencontrer afin d'étudier ensemble la meilleure offre d'acquisition que nous pourrions formuler pour votre bien.**

En tant que responsable du pôle développement de Marignan dans la commune de Monts je suis à votre entière disposition par téléphone au 06.86.89.62.70 ou par email à [a.boucetta@marignan.immo](mailto:a.boucetta@marignan.immo) afin de convenir d'un rendez-vous ou vous renseigner davantage, **sans engagement de votre part.**

Nous vous prions, Monsieur et Madame, d'agréer l'expression de nos salutations distinguées,

**Amine BOUCETTA**  
**Responsable Développement**

**Marignan**  
Siège social  
4 place du 8 mai 1945  
92300 Levallois-Perret  
[www.marignan.immo](http://www.marignan.immo)  
Société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 12 000 000 euros Siren 438 357 295 R.C.S  
Nanterre – TVA intracommunautaire FR2343835729



# **Contribution écrite à l'enquête publique sur l'OAP de la commune de « MONTS », secteur « des Vasselières ».**

Révision allégée n°1 du PLU, avec projet d'OAP sur un terrain privé impactant la PADD, notamment le volet environnemental, sans étude de la part du bureau d'étude de l'état initial environnemental concerné par cette parcelle.

FAISANDIER Colin: 0637422393  
DEMOUSSEAU-NIZARD Claire: 0674946273  
10 rue du bois joli 37260, MONTS  
12 juin 2025

## I- Introduction:

Actuellement, notre commune de MONTS, étudie la révision du PLU de décembre 2019 avec deux projets d'OAP sur deux secteurs distincts.

Le projet nous concernant et auquel nous nous opposons pour de multiples raisons est celui du secteur dit des « Vasselières ».

En effet la principale raison étant l'impact environnemental inhérent à ce projet ainsi que la jouissance de notre propriété privée qualifiée de zone UB.

« Le projet de ce secteur des Vasselières se situe en zone UB du PLU approuvé en décembre 2019. Il est en partie couvert par une protection paysagère sur le secteur boisé au sud et d'un emplacement réservé le long de la rue de la Vasselières au Nord du projet. L'emplacement réservé doit répondre à un projet de réaménagement de la voirie en lien avec la densification du site.

Tout comme le secteur de Chantemerle, le secteur des Vasselières se compose de fond de jardin formant un cœur d'îlot vert. Il est bordé par trois voiries, dont deux principales, la Rue de la Vasselières et la Rue de la Plaine, et une voirie secondaire en impasse.

Le projet envisagé consiste en la densification du site à destination du logement, mixant logements intermédiaires, logements collectifs et lots à bâtir groupés, pour une densité de l'ordre de 34 à 35 logements par hectare. »  
comme décrit dans le dossier d'enquête publique.



Périmètre de l'OAP

Projet envisagé

*□ Parcelle de notre terrain*

*non concernés par l'OAP*

Comme décrits dans le rapport émis par le groupe d'expertise « Dossier Auddicé Val de Loire - 22063719- 24/09/2024 », page 36-37, les enjeux de l'OAP sont les suivants :

- « - Optimiser et densifier les arrières de jardin
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- préserver les éléments écologiques présentant une sensibilité
- créer des accès rue de la Plaine et rue de la Vasselières ;
- créer un réseau de placettes ;
- mailler le secteur dans son ensemble par un réseau de modes doux »

#### **Programmation:**

« Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité minimale de 25 logements par hectare sur la globalité du secteur

Favoriser un épannelage des constructions en promouvant des gabarits plus hauts rue de la Plaine et rue de la Vasselières (type R+1+combles) et des formes urbaines moins denses (type intermédiaires/groupés et individuels) au cœur du site. Ces différentes typologies favoriseront une vraie mixité sociale et intergénérationnelle. »

#### **Qualité urbaine, paysagère et environnementale**

« L'urbanisation du secteur se fera en préservant la trame paysagère existante au sud, et, en créant une frange arborée le long de la rue de la Vasselières. L'ensemble des aménagements paysagers participera au cadre de vie qualitatif du quartier en gérant les interfaces afin de préserver l'intimité des habitats.

Le site présente un contexte hétéroclite fait d'habitats individuels récents et de bâtis anciens plus ou moins dégradés. Dans le cadre de l'urbanisation de ce

secteur, il conviendra de réfléchir à un projet d'ensemble, permettant l'intégration des formes urbaines en présence, tout en s'inspirant du tissu ancien (organisation autour de cours). Les éléments bâtis anciens seront à préserver autant que faire se peut, si leur état structurel le permet. Des accroches qualitatives seront à organiser autour des placettes. Des accroches perpendiculaires à la voirie seront à privilégier rue de la Plaine.

L'accent pourra être mis sur le développement durable en permettant des formes architecturales innovantes, intégrant des panneaux solaires, des toitures végétalisées, une réflexion pour des orientations stratégiques, des systèmes de récupération d'eaux pluviales... tout en s'intégrant au contexte, sans imiter une architecture étrangère à la région. Les espaces publics participeront également à ce volet par leur végétalisation ainsi que par l'utilisation de matériaux perméables limitant l'artificialisation des sols.

La logique de mutualisation sera inhérente au projet : une réflexion sera attendue sur des composteurs collectifs, des points de collecte uniques, etc »

### Desserte, mobilité et réseau

« En termes de desserte, il conviendra de réfléchir à une logique de voirie en impasses desservant des placettes. Celles-ci seront traitées avec soin, dans des matériaux perméables, permettant de favoriser la récupération des eaux pluviales. Un réseau dédié aux modes actifs maillera l'ensemble du périmètre en pensant notamment au lien avec la gare à l'ouest et le secteur du Bois joli à l'est.



*cancelées par l'ONIS.*

*▷ Parcelle de notre terrain*

Suite à cette exposition des projets en cours, nous nous permettons d'émettre une réclamation concernant l'intégration d'une partie de notre terrain privé dans le projet d'OAP décrite ci dessus. En effet, en tant que propriétaires depuis Février 2021 de notre maison au 10 rue du bois joli, nous jouissons d'un terrain arrière avec de nombreux arbres âgés d'au moins 50 ans (10 Chênes). Notre jardin se compose également de multiples variétés de végétation constituant des refuges naturels sous forme de haies notamment, pour de nombreuses espèces, dont certaines protégées comme des écureuils, des hérissons et de nombreux oiseaux.

En analysant le dossier d'enquête publique composé des comptes rendus inhérents à cette OAP, nous remarquons à plusieurs reprises des contradictions concernant l'appartenance de notre terrain à cette décision d'aménagement de territoire et nous aimerions alerter sur ce point le commissaire d'enquête pour tout simplement retirer notre parcelle privée du projet définitif de l'OAP.

Nous souhaitons donc exprimer, par le biais de ce document écrit faisant fois de réclamation, des fortes réserves sur certains aspect du projet.

## II- Atteinte à l'environnement:

Il est décrit dans le rapport d'expert qu'une incidence sur l'environnement a été étudiée (Cf. Chapitre 3 allant de la page 49 à 62, plus précisément **page 51 à 56** du rapport d'enquête publique pour notre habitation), sur le secteur des Vasselières la où notre terrain privatif est impliqué (cf. Schéma si dessous).



Commune de Monts (37)  
Plan Local d'Urbanisme  
Volet écologique



Hierarchisation des enjeux écologiques et localisation des espèces remarquables  
Vasselière



Sources données : Inedice  
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes - © IGN

Rédaction : qualité Val-de-Loire, novembre 2023  
Copie et reproduction interdites

- Commune de Monts
- Expertise écologique

Espèces patrimoniales :

- Verdier d'Europe

Parcelle de notre terrain

Niveau d'enjeu des entités géographiques

- Très faible, négligeable à nul
- Faible
- Moyenné
- Fort
- Très fort

*non concernés par l'étude*



*Non concernés  
par l'étude*

- Commune de Morits
- Expertise écologique

*concerner parcelle de  
notre terrain*



Référence P.289 du dossier d'enquête publique



*en concernés  
par l'étude*

Sources données : Auddicé  
Fond de carte : Cadastre - Photographies aériennes\* - © IGN

Réalisation : auddicé Val-de-Loire, novembre 2023  
Copie et reproduction interdite

-  Commune de Monts
-  Expertise écologique

*□ Parcelle de notre  
terrain*

#### Habitats naturels

-  Bosquet d'essences mixtes
-  Jardin d'ornement (I2.21)
-  Friche herbacée pluriannuelle
-  Bâti (J1.2)
-  Routes, chemins et surfaces carrossables associées
-  Verger domestique (I2.2)
-  Haie d'espèces non indigènes



Référence P. 305 du dossier d'enquête publique

Sauf que comme signifié sur le schéma ci dessous, tiré de la Page 98 du dossier d'enquête publique, notre terrain se situe sur le secteur concerné par l'OAP sans étude environnemental le concernant. 3 schémas précédents ci dessus à opposer au schéma ci dessous avec légende de notre terrain privé.



OAP Vasselière  
Commune de Monts



*ca. celines  
par l'OAP.*

Légende

-  Périètre de l'OAP
-  Bâtiments à intégrer dans la réflexion d'ensemble (réhabilitation, démolition pour partie...)
-  Bâtiments à préserver si leur état structurel le permet
-  Principe d'accès
-  Maillage pour les modes actifs à créer sur l'ensemble du périètre
-  Placettes à créer permettant le stationnement des habitants
-  Boisements à préserver
-  Frange arborée à créer

*□ Parcelle de notre terrain*

Il s'avère donc que la hiérarchisation ainsi que l'étude de l'impact environnemental sur notre terrain est biaisée car inexistante et rend cette parcelle non éligible à cette OAP.

Etant incomplète et s'opposant à la préconisation faite page 51 de ce même dossier d'enquête publique, décrivant exactement notre parcelle privée (caractères en gras de la citation), je cite: « Compte-tenu des résultats des inventaires de terrain et de la nature des habitats en place dans les secteurs étudiés, les enjeux relatifs à la flore et aux habitats sont considérés comme faibles à très faibles sur ce secteur. **Exception faite de l'habitat de petit boisement de chêne, qui constitue un réservoir de biodiversité forestière au sein d'un environnement très anthropisé.** ». Or notre terrain est jonché de 10 chênes refuge pour de nombreuses espèces plus ou moins rares. (Cf photos annexe I), ainsi que deux nombreux arbres plantés par nos soins pour promouvoir cette biodiversité (Eucalyptus, Noyer, cerisiers, Saule tortueux, haies variées, Glycines...). En effet, étant nous même membres et donateurs d'associations environnementales, il est primordial pour nous de limiter à notre modeste échelle les effets du dérèglement climatique impactant les espèces du vivant aussi bien de la Faune que de la Flore. D'autant plus que l'ombre apportée par nos nombreux arbres est un atout majeur contre la hausse des températures en cas de forte canicule. Préserver ces chênes s'avère être nécessaire aussi bien pour la faune et la flore qui nous entoure mais également (en tant que jeunes parents) pour notre famille pour les années à venir.

De plus, il se trouve que j'ai assisté de mon propre chef à l'exposition du projet en mairie courant de l'année 2024, et j'ai été mis au courant qu'une enquête environnementale allait avoir lieu dans le but de recenser le vivant dans notre jardin faisant potentiellement parti de cette OAP. J'ai fait en sorte, par la pose de congés, de me tenir à la disposition du cabinet d'expertise chargé de relever et répertorier la faune et la flore pouvant être impactées au

cours de ce projet. A ma grande surprise, ils ne se sont jamais présentés à mon domicile. Cela suscite donc les interrogations suivantes :

**-> Pourquoi le cabinet d'expert n'a pas effectué de relevé chez nous ? Etait ce volontaire ou involontaire ? Sachant que le reste de la zone dépourvue de boisement faisant partie de l'OAP, a elle bien été visitée.**

Par ces questionnements, nous ne souhaitant pas remettre en cause la partialité du cabinet mandaté mais il est toutefois logique que cette succession d'omissions soulève des interrogations.

De plus comme précédemment évoqué en introduction, notre terrain est un lieu où les écosystèmes prospèrent. Il est observable sur notre terrain de nombreuses espèces comme en témoignent les photos en annexe 2 de ce document de contestation

- Oiseaux: merle, pic-vert, pic épeiche, bruant jaune, verdier d'Europe (espèce protégé), tourterelle commune, tourterelle des bois, Geai des chênes, rouge-gorge, nidification de mésanges charbonnières, mésange bleue, moineau friquet, moineau commun, mésange noire, huppé fasciée, pouillot véloce, pouillot finis, bouvreuil pivoine, merle noire, grive draine, rossignol philomèle, pinson des arbres, choucas des tours, étourneau sansonnet...
- Mammifères terrestres: écureuil roux, Hérisson d'Europe, musaraigne
- Amphibiens/reptiles: crapauds, salamandre tachetée, divers lézards

S'opposant ainsi au rapport conclu figure 13 (diagramme des enjeux écologiques potentiels par groupe étudié) du dossier de révision de PLU page 52



### **III- Absence de concertation/information insuffisante**

Concernant ce dernier point, seule une réunion d'information à eu lieu en mairie, réunion à laquelle j'ai activement participé, puis transmis mon mail ainsi que mes coordonnées pour le suivi du dossier. J'ai par la suite posé un jour de congé pour accueillir le cabinet d'étude environnementale et me rendre disponible lors de la date communiquée pendant cette même réunion, mais les personnes mandatées ne sont jamais venues à mon domicile. Malgré mon implication je découvre fortuitement en me déplaçant à pied dans la commune de Monts d'une note indiquant la commission d'enquête publique, sans alerte au préalable, ce que je regrette. Après parution de celle-ci je décide de m'entretenir avec ma voisine qui a elle aussi un bout de parcelle impliqué dans l'OAP mais elle est très surprise car c'est bien moi qui lui apprend tout ce projet, elle n'a elle non plus jamais été informée auparavant de tout cela. De plus et surtout, notre habitation ne fait tantôt pas partie de l'OAP après révision du PLU (figure 10 page 36 du rapport)



Non concernés par l'OAP.

□ Parcelle de notre terrain



et tantôt en fait partie sur la moitié de notre propriété (figure 5 Page 32 et page 37 du rapport),



concernés par l'OAP

□ Parcelle de notre terrain

l'information est donc contradictoire dans un même

dossier officiel, ceci ne peut être clair pour quelqu'un de novice en matière d'urbanisme et sans aucune explication des spécialistes impliqués dans le dossier.

Pour obtenir davantage d'informations je me suis rendu en mairie pour consulter le registre et les documents officiels liés aux projets, mais l'attaché de mairie référent du dossier étant en congé à l'ouverture de l'enquête publique soit le 10 juin ne revenant que le 23 juin en poste, cela ne laisse qu'un délai extrêmement court pour constituer un dossier ou comprendre l'intégralité du document ainsi que les tenants et aboutissants de celui-ci. En m'entretenant avec une employée de la mairie de Monts elle aussi référente de l'urbanisme mais pas experte du dossier, elle m'apprend que sur le projet « au tableau », notre propriété n'apparaît pas sur l'OAP et sur le quadrillage informatique non plus... Je me questionne alors :

**-> Notre parcelle de terrain fait-elle partie de l'OAP ? Pour quelles raisons ? Celle-ci est-elle vraiment indispensable à la faisabilité du projet ? Peut-elle être retirée définitivement pour lever toute ambiguïté ?**

#### **IV- Proposition alternative:**

Au vu de l'étendue de l'OAP qui nous concerne de manière discordante, des éléments que nous rapportons à votre connaissance, du manque d'étude environnementale sur notre terrain, du caractère privé de notre propriété, de l'impact environnemental que ce projet implique et du peu d'intérêt que l'inclusion de notre parcelle apporterait au projet, il nous semble logique et approprié de retirer notre parcelle boisée du projet de manière définitive d'un commun accord. Nous sommes toutefois ouvert à une visite et un contrôle des dires évoqués pour lever toute partialité pouvant nous être reprochée.

## **ANNEXE 1:**



## ANNEXE 2:







Réponse à l'enquête publique  
du 10/06/2025 au 10/07/2025 17h00  
Révision allégée N°1 PLU de MONTS

**Complément**

**Déposition de l'association  
Nature et Environnement**

Monsieur le commissaire enquêteur,

L'association souhaite par cette déposition compléter sa première déposition.

Nous vous présentons l'extrait d'un document de travail des PPA (personnes publiques associées) en date du 09/03/2016 concernant le diagnostic territorial en vue de la révision du PLU approuvé le 17 décembre 2019.

Nous y trouvons tout d'abord une définition des corridors écologiques et des continuités écologiques

Le bois de CHZANTEMERLE entre bien dans la définition d'un corridor écologique comme maillon de la continuité écologique servant à relier des réservoirs de biodiversité comme le site Natura 2000 dont la lisière se situe à 8.5 Km. (page 36 du document de travail)

Dans ce document de travail figure aussi une cartographie des corridors écologiques à renforcer CHANTEMERLE y figure aussi en page 41

La DDT fournit une carte des massifs forestiers de Monts, CHANTEMERLE y figure avec la légende « taillis sous futaie de feuillus » en page 111

La DDT fournit aussi pour la forêt le type de propriété. On remarque que CHANTEMERLE se situe dans la continuité forestière.

EN 2016, dans les travaux et réunions de préparation du PLU, le classement de CHANTEMERLE en EBC constituait bien un choix au regard de l'importance de ce boisé comme corridor et non comme une solution d'attente avant de permettre son urbanisation.

Le choix aujourd'hui de la déclasser afin de permettre une opération immobilière n'est pas conforme aux orientations du PADD.

L'association Nature et Environnement se tient à votre disposition si vous le jugez utile et peut, si vous le souhaitez, vous adresser l'intégralité du document de travail cité en référence

Pour l'association, son président  
Gérard VAN OOST  
20 Lassy 37250 Sorigny

  
Association  
NATURE & ENVIRONNEMENT  
37250 SORIGNY



**COMMUNE DE MONTS  
DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
**DOCUMENT DE TRAVAIL DU 09.03.16**

---

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

REUNION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

### ➤ Les corridors écologiques

Ces espaces présentent un intérêt moindre que les réservoirs de biodiversité mais assurent une liaison fonctionnelle entre habitats d'une espèce permettant sa dispersion et sa migration et constituent une voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Les corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents, qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces continus. Ces corridors peuvent être :

- **linéaires ou continus** lorsqu'ils sont portés par les composantes linéaires du paysage (haies, bandes enherbées le long des cours d'eau, boisements de rives...)
- **ponctuels ou discontinus** lorsqu'ils sont portés par des espaces-relais ou îlots refuges (mares, bosquets...)

### ➤ Les continuités écologiques

Les continuités écologiques sont constituées de l'association entre réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.

#### I . B . 5 . c . Les continuités écologiques définies dans le SCOT

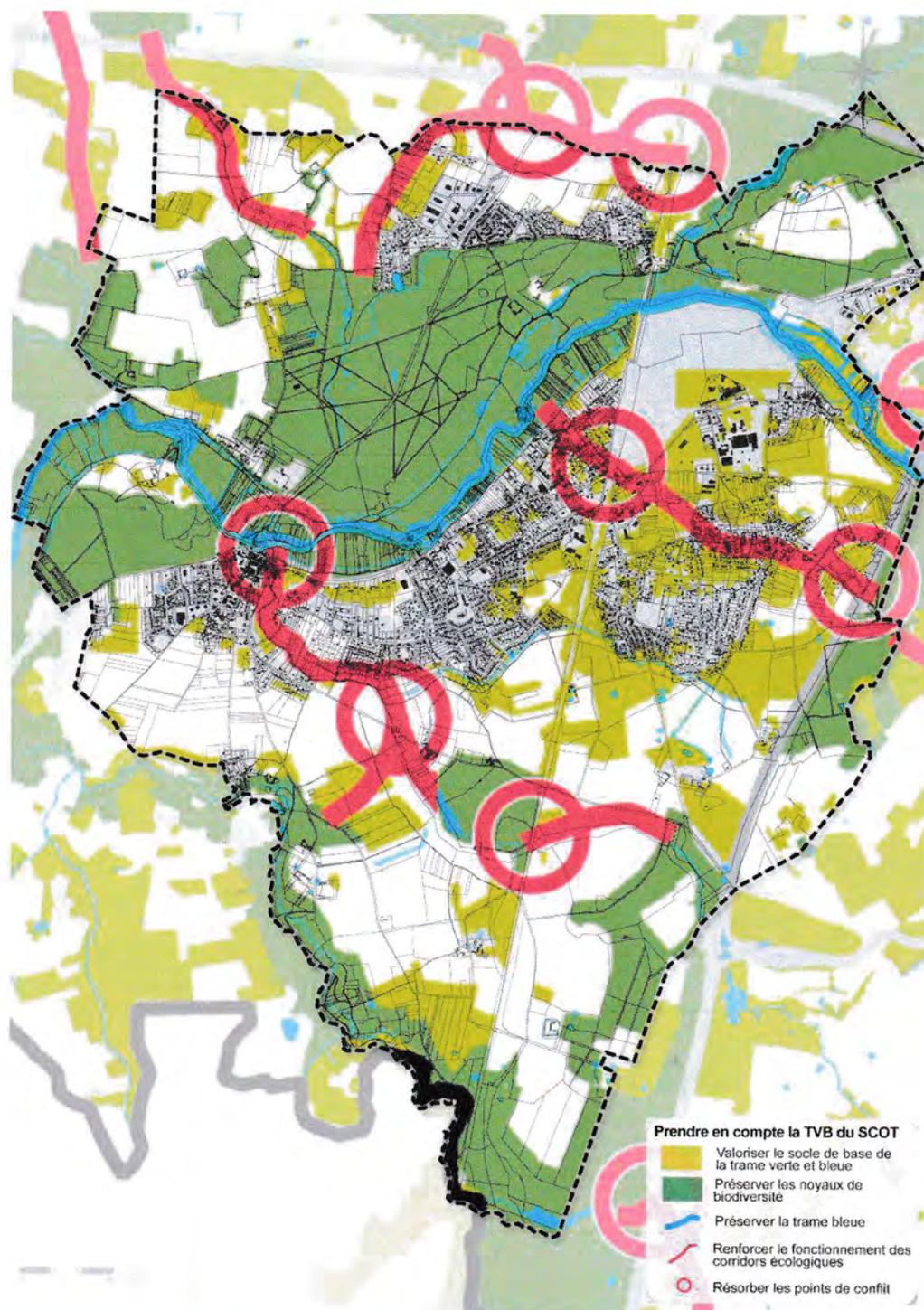
Le SCOT identifie les sous-trames suivantes :

- Les milieux boisés
- Les milieux ouverts humides
- Les milieux ouverts secs
- La trame aquatique

Le SCOT identifie plusieurs types de réservoirs de biodiversité :

- Les espaces qui font l'objet d'une protection (sites Natura 2000, réserves naturelles, sites classés et inscrits, arrêtés de protection de biotope) ou d'un inventaire (ZNIEFF)
- Les espaces naturels sensibles

La prise en compte de la trame verte et bleue du SCOT



**I . B . 5 . d . Les continuités écologiques définies pour la commune de Monts**

➤ **Les réservoirs de biodiversité sur la commune de Monts :**

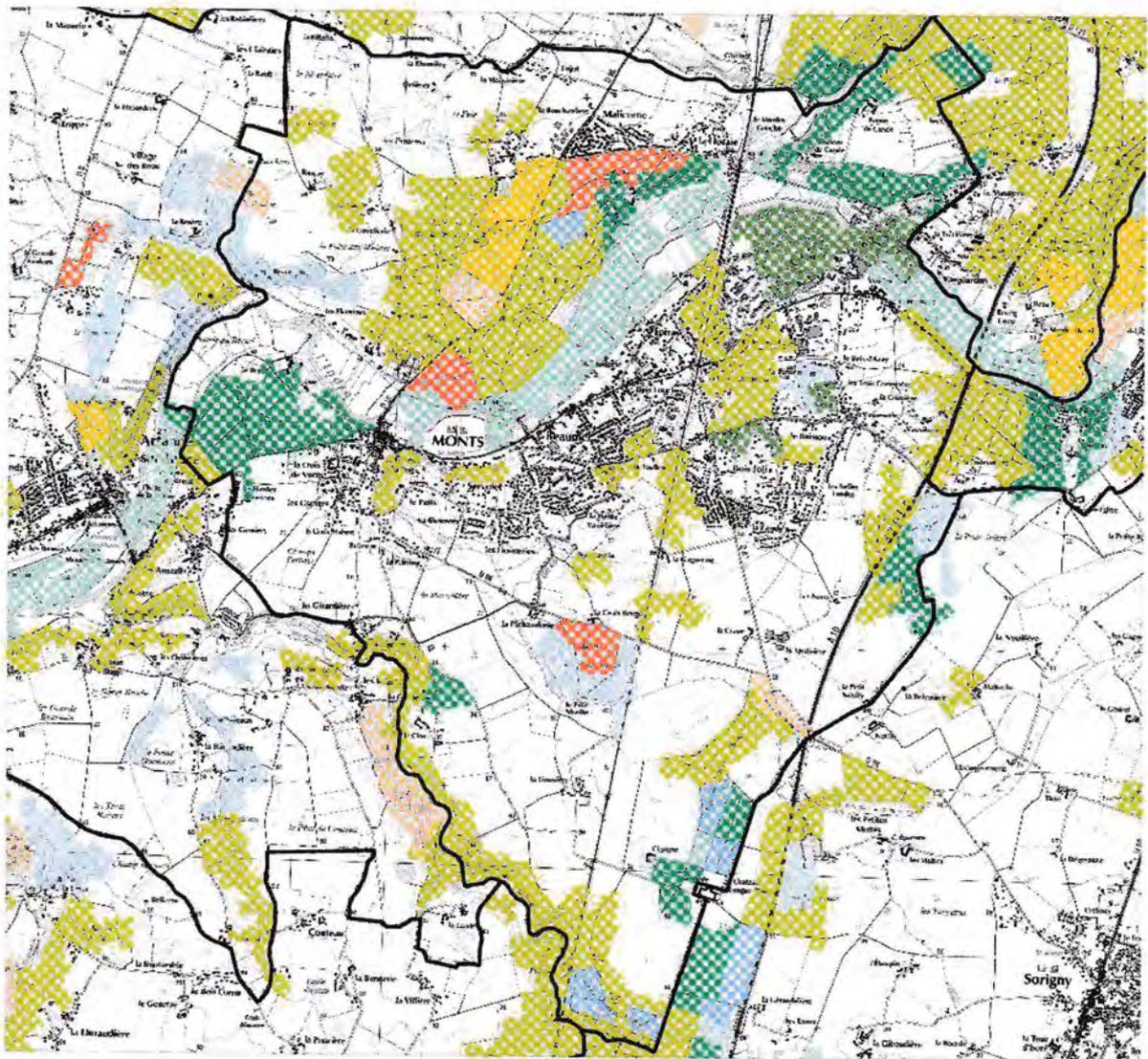
Il convient de protéger deux types foyers de biodiversités sur le long terme sur la commune de Monts. Ces espaces n'ont donc pas vocation à être urbanisés. Il s'agit des **cœurs de biodiversité majeurs** et des **cœurs de biodiversité annexes** :



PRÉFET  
D'INDRE-ET-LOIRE

## FORET : Carte de l'inventaire forestier Commune de MONTS

Direction  
Départementale des  
Territoires



### Légende

-  futaie de feuillus
-  taillis sous futaie de feuillus
-  futaie de résineux
-  taillis sous futaie de résineux
-  futaie mixte
-  taillis et boisements laches
-  peupleraie cultivée
-  lande
-  espace vert



M.T.A.O.T. - v. 05/10/2010

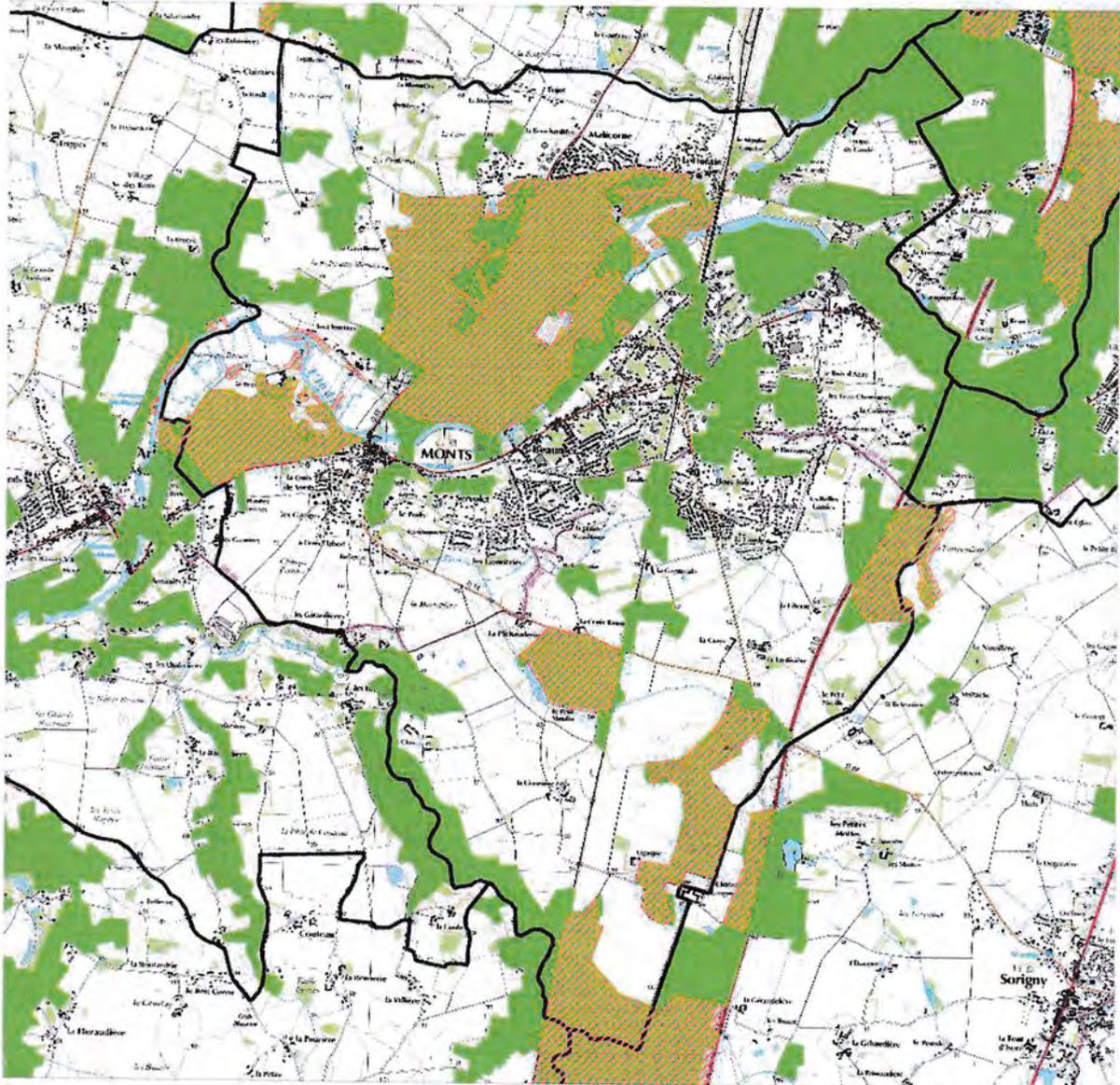
0 1 2 km

Cartographie : IGN/INRA/ONIS  
Sources : IGN, DDT, INRA



## FORET : Type de propriété et suivi administratif Commune de MONTS

Direction  
Départementale des  
Territoires



Légende

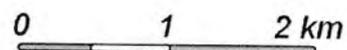
TYPE DE PROPRIETE

- COMMUNAL
- DOMANIAL
- PRIVE

▨ Plan simple de gestion



MONTS à 04/10/2016



Cartographie : G2C TERRITOIRES  
Sources : IGN, IGN, IGN

Ce rythme est cohérent avec l'objectif du PLH de la CCVI, fixé à 280 logements en 6 ans, soit 47 logements par an, extrapolés à environ 470 logements pour 10 ans.

### I. B. 3. REPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DANS L'ENVELOPPE BATIE : CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS (POTENTIEL EN DENT CREUSE ET EN DENSIFICATION)

Pour répondre aux besoins en logements neufs, la commune de Monts a souhaité donner la priorité à l'optimisation des enveloppes bâties et a donc en priorité estimé les potentialités offertes par ces enveloppes.

Le travail de mobilisation des « réceptivités urbaines » a ainsi pour objectif d'identifier les îlots en cœur d'agglomération qui peuvent satisfaire les objectifs de renouvellement / optimisation / densification du projet communal.

Deux types d'inventaires ont été menés sur la commune :

- Les parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
- La « densification spontanée des tissus existants ».

La méthode de travail pour mener ces calculs est la suivante :

- Délimitation de l'enveloppe urbaine suivant trois critères :
  - délimitation de l'enveloppe bâtie au plus près de l'existant ;
  - affranchissement du zonage du PLU mis en révision ;
  - affranchissement des limites parcellaires (notamment fonds de parcelles en limite de l'enveloppe urbaine) ;
- Les critères pour réaliser ces calculs :
  - parcelles libres en tissu urbain existant ou « dents creuses » ;
  - parcelles bâties de : 1 000 à 1 999 m<sup>2</sup> / 2 000 à 2 999 m<sup>2</sup> / de + de 3 000 m<sup>2</sup> avec une surface résiduelle libre potentielle.

Les secteurs suivants ont été retenus pour réaliser ces calculs :

- les secteurs centraux (enveloppe globale du bourg de Monts), identifiés en tant que support principal de l'urbanisation
- les secteurs non centraux ciblés par le projet communal comme pouvant être confortés (Malicorne-Boulaine, Vontes et les Girardières)

Les autres hameaux et écarts n'ont pas quant à eux été retenus dans le projet de développement et n'ont pas fait l'objet de cette analyse.

L'inventaire réalisé sur la cartographie (cf. ci-après) a permis de répertorier les parcelles en dent creuses et les parcelles déjà bâties. Ainsi, les parcelles pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain ont été comprises dans ces potentialités.

De nombreuses parcelles répondant aux critères de surface ont été exclues de la cartographie et ne sont donc pas considérées comme des potentialités. Il s'agit de tenir compte :

- du PPRi de l'Indre
- de la servitude d'utilité publique AR3 : polygone d'isolement autour du CEA
- des secteurs à vocation d'activités économiques
- des équipements et espaces publics (dont voiries, stationnements, espaces verts communs, bassins de rétention des eaux pluviales, etc.)
- des contraintes d'accès (parcelles enclavées ou non divisibles, même en passant par une parcelle voisine)
- des problématiques de relief (terrain en pente...)
- de la configuration du terrain (ex : terrain en drapeau déjà issu d'une division)
- du caractère boisé ou arboré (terrains classés comme EBC ou éléments de paysage remarquables au PLU en vigueur)
- des zones non aedificandi du PLU en vigueur (visant à gérer les franges urbaines, en transition avec l'espace agricole, ou avec les zones d'activités économiques)
- des secteurs de projets et les zones d'extension urbaine potentielle

Pour quantifier les potentialités « brutes », la méthode suivante a été retenue :



Réponse à l'enquête publique  
du 10/06/2025 au 10/07/2025 17h00

## Révision allégée N°1 PLU de MONTS

### Déposition de l'association Nature et Environnement

#### Révision allégée n°1 du PLU – Pièces relatives à l'enquête publique

[Dossier enquete publique RA1 PLU Monts.pdf \(PDF - 97.58 MB\)](#)

Monsieur le commissaire enquêteur,

L'association Nature et Environnement, créée en 1978, agissant en conformité avec ses statuts à l'échelle de la communauté de communes, se trouve fondée à répondre à l'enquête publique concernant le défrichement d'un espace bois classé.

**Elle souhaite que le zonage Espace Bois Classé ( EBC) soit maintenu pour le boisement de CHANTEMERLE**

**aux motifs suivants :**

#### **1) La présence de plantes « remarquables » ne caractérise pas un EBC**

Réglementairement, le classement en EBC n'est pas déterminé par un inventaire de plantes avec statut de protection mais comme un élément utile au sein d'un corridor écologique déjà identifié dans le SCOT. **Le fait qu'un inventaire n'ait pas permis de trouver de plantes disposant d'un statut de protection ne peut donc pas justifier le déclassement d'un espace bois classé.**

Remarque : contrairement à l'EBC, les ENS (espaces naturels sensibles) et les ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faune flore), sont déterminés en fonctions d'espèces particulières et remarquables trouvées sur le site.

#### **2) L'avis du CONSEIL DEPARTEMENTAL**

**Le conseil départemental pointe l'insuffisance de données qui sont pourtant essentielles pour justifier des orientations prises.**

La commune répond en argumentant d'un inventaire « flash » qui dans les faits correspond à un passage effectué en période non significative pour la flore. Cet argument n'est pas non plus recevable car ce n'est pas l'aspect faune-flore qui caractérise un EBC mais l'utilité de la parcelle en tant que contribution à un corridor, un ilot, une fonctionnalité ... écologique

#### **3) CHANTEMERLE se trouve dans la trame verte et bleue du SCOT**

Dans son avis le SCOT rappelle les objectifs de celui-ci. **Le boisement de CHANTEMERLE répond parfaitement aux objectifs du SCOT.** La réponse de la commune indique qu'un inventaire « flash » à été réalisé pour justifier de passer outre les recommandations du SCOT. En page 325/401 il est indiqué qu'aucun inventaire spécifique n'a été réalisé

Il faut noter que les EBC ne se déterminent pas au regard des inventaires faune-flore, et que la réponse de la commune est inappropriée réglementairement.

#### **4) Le dossier d'EP contient des orientations et des intentions environnementales en contradiction avec le déclassement de l'EBC**

4.1 L'article AU 13 dans sa nouvelle définition oblige à la mise en place de mesures compensatoires sur le terrain si un ou plusieurs arbres sont abattus.

Les orientations décrites au chapitre 1.3 **du document d'orientation d'aménagement et de programmation** (page 10 de ce document et 75/401 du fichier Pdf fourni à l'EP) ne sont pas appliquées dans le cadre du déboisement prévu pour l'OAP Chantemerle notamment en ce qui concerne la trame végétale et les mesures compensatoires préconisées

4.2 Nous constatons que le document soumis à l'enquête laisse augurer un aménagement au gré des projets immobiliers qui se présenteront. La réduction drastique de la surface du bois de CHANTEMERLE, sans en fournir un pourcentage de conservation, sans en fournir les éléments conservés est de nature à supprimer un élément identitaire de la vallée de l'Indre et de ses espaces prairiaux et à nuire à la continuité écologique Nord-Sud .

4.3 Nous constatons l'absence de cahier des charges de règlement pour le volet environnemental du projet d'OAP de CHANTEMERLE

#### **5) la situation réglementaire présentée est inexacte**

5.1 Il est fait mention d'un espace paysager à préserver alors qu'il s'agit d'un EBC.

5.2 Il est allégué dans le document que les élus en 2019 avait fait un classement de Chantemerle pour une protection à court terme. Aucune trace de cette justification ne figure dans les documents de 2019.

#### **6) Le projet de révision allégée du PLU n'est pas conforme aux orientations du PADD du PLU approuvé le 17/12/2019**

6.1 Le diagnostic territorial et état initial de l'environnement, réalisé dans le cadre du PLU de 2019, expose les enjeux et pressions exercées sur le paysage, notamment en lisière de la vallée de l'Indre, là où se situe CHANTEMERLE.

6.2 Ce diagnostic expose aussi la dégradation dans le traitement des lisières et une juxtaposition de nouvelles trames urbaines. L'ouverture à l'urbanisation de CHANTEMERLE contribuerait à cette dégradation pour laquelle le PADD avait comme objectif de lutter

6.3 Le PADD expose que la commune doit préserver les éléments naturels **remarquables ou non**, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire de la commune tant dans les espaces naturels, agricoles qu'en tissus urbain.

CHANTEMERLE, situé en tissus urbain, est reconnu dans la trame verte et bleue du SCOT et doit donc à ce titre être préservé, comme le préconise aussi le PADD, que les pseudo-inventaires flash de 2024 y aient trouvé ou non des plantes remarquables...

## ARGUMENTATION et

## REFERENCES DOCUMENTAIRES extraites du document soumis à l'EP 2025

(document numérisé pdf fourni à l'enquête publique)

Les copies d'écran figure dans un cadre et sont repérées au regard de la pagination du document pdf fourni à l'enquête en mode ouverture avec un lecteur de fichier pdf soit x/401

Les remarques et commentaires sont formulés sous l'extraction (copie d'écran)

### La compatibilité avec le PADD

La modification du PLU comprend trois objets (listés ci-après). Elle apparait à la lecture de chaque point compatible avec le PADD :

- La réduction d'un espace boisé protégé au titre de l'article L.151-23 du Code d'urbanisme ; Le PADD stipule dans son axe 4 – Préserver les continuités écologiques et les paysages- au point 1 – protéger et mettre en valeur les espaces paysagers de qualité remarquable- l'objectif de préserver les éléments identitaires du territoire communal, notamment les boisements. Cependant, le boisement concerné par cette réduction n'est pas considéré comme un élément identitaire du territoire. De plus, l'OAP mise en place sur le secteur de Chantemerle prévoit la conservation d'une partie de ce boisement, participant notamment à la continuité écologique nord-sud.
- La réécriture de certaines règles du règlement graphique afin d'en faciliter la compréhension et l'instruction des projets ;
- La création de deux OAP de densification et la modification du règlement graphique en cohérence (ajout des prescriptions graphiques)

Ces deux dernières modifications ne sont pas contradictoires avec les orientations du PADD, au contraire elles contribuent aux axes suivants :



Pdf Page 9/401 du dossier soumis à l'EP **Réduction d'un espace bois classé ? quel pourcentage conservé ? Justifications naturalistes des parties conservées dans l'intérêt du vivant non humain ?**

## 2.3.4 Les OAP

### ▪ OAP DU SECTEUR DE CHANTEMERLE

#### 🕒 Enjeux

- Densifier en cœur d'îlot ;
- préserver le cadre de vie et permettre un aménagement qualitatif ;
- préserver une zone tampon entre l'activité et les habitats ;
- organiser le nouveau quartier autour d'un espace public partagé et végétalisé ;
- créer des accès allée Chantemerle et rue des Ecoles ;
- ne pas autoriser d'accès rue du Viaduc ;
- mailler le secteur du nord au sud par un accès aux modes doux rue Joseph Delaville le Roulx.

Pdf page 37/401

### Quel est le projet de sauvegarde de la nature associé à l'urbanisation ? La nature (ce qu'il en restera) ne fait pas partie des « enjeux »

Dans les documents il est fait mention d'une zone tampon pour la cadre de vie des habitants au regard des nuisances notamment d'une carrosserie. La trame verte résiduelle sera-t-elle suffisamment fonctionnelle pour maintenir le corridor écologique ?

La révision du PLU n'intègre pas les enjeux écologiques identifiés sur le secteur cf. PDF page 302/401

ARTICLE UA 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
<b>1- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.	<b>1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.). Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol. <b>Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.</b> <b>Pour les permis groupés et les lotissements :</b> Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).

Arbres abattus = arbres replantés sur le site même

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

**1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

**1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

**Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.**

**Pour les permis groupés et les lotissements :**

**Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).**

pdf 1UA 13 Page 16/401

Idem 1AU 13 page 22/401 Des arbres abattus = compensation sur l'emprise

ARTICLE 1AU 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

**1 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (ex. : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).

Les principes de traitement paysager figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être respectés.

Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.

**Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.**

**Pour les permis groupés et les lotissements :**

**Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).**

Pdf page 181/401

Pour Chantemerle il n'est pas prévu de mesures compensatoires. Le projet prévu n'est donc pas conforme au règlement de zonage revu et présenté en enquête publique

...

## ARTICLE 1AU 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

À condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone, sont admis dans l'ensemble de la zone :

- L'extension des habitations existantes et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, station de pompage, bassins de rétention, etc.).

Sous réserve :

- De ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels ;
- D'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- De respecter les principes d'aménagement définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- D'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble cohérente garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante, pouvant être réalisée par phase au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Pdf p172/401

### TRAME VEGETALE

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords du centre-ville.

Les boisements, les haies ou les espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation écologique et paysagère avec la mise en place de milieux équivalents dans des sites cohérents avec la trame verte et bleue.

Les espèces végétales sélectionnées devront être d'origine locale, indigène et adaptées (sols, hygrométrie, etc.). De plus, les plantes invasives réglementées seront interdites ainsi que les espèces invasives avérées dans la Région.

.. page 75/401 du pdf document EP

L'OAP ne prévoit pas de mesures compensatoires

L'urbanisation de CHANTEMERLE est en contradiction avec les obligations prévues par le règlement de PLU et le document d'Orientations d'Aménagements et de Programmation

- **Données bibliographiques**

La commune est concernée par des corridors écologiques identifiés au SRCE liés à la vallée de l'Indre. Le secteur étudié ici est concerné par cet élément mentionné au SRCE étant donné que celui-ci se trouve au sein de la trame de corridors prairiaux.

Comme évoque dans la partie « Contexte écologique à l'échelle de la commune » p.11, le secteur de Chantemerle se trouve dans la trame verte et bleue du SCOT et dans une zone de renforcement pour maintenir le fonctionnement des corridors écologiques à l'échelle communale.

- **Prospections de terrain**

L'étude des documents et les prospections menées à l'échelle de la commune dans le cadre de cette étude ont permis d'identifier des axes favorables aux déplacements des espèces (cf. carte ci-après).

Pdf Page 299/401 Voir aussi page 300 les corridors

**Il est clairement énoncé que le site de Chantemerle contribue au fonctionnement des corridors écologiques à l'échelon communal. L'urbanisation de Chantemerle affaiblit le fonctionnement des corridors écologiques à l'échelle communale.**

...

### 2.2.1.2 Analyse des impacts et proposition des mesures

#### ■ Description de l'impact de la révision du PLU

Ce secteur est aujourd'hui classé en zone UB dans le PLU de Monts. Une zone UB est une zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat couvrant les quartiers résidentiels récents. De plus, cette zone est classée en éléments de paysage à préserver.

Ce dernier a été approuvé le 18/05/2021.



Extrait du zonage – secteur « Chantemerle »

Une ouverture à l'urbanisation de ce secteur engendrera des impacts significatifs envers la biodiversité en place sur le secteur. Des enjeux restent présents aux abords immédiats du secteur. Des mesures ERC sont préconisées en fonction de ceux-ci. Celles-ci sont citées ci-dessous.

Par la mise en œuvre de ces mesures, la révision du PLU intégrera, dès la phase de conception d'éventuel(s) projet(s), les enjeux écologiques identifiés sur le secteur.

... pdf Page 302/401

p7/16

## Flore

Le cas échéant, les espèces patrimoniales (espèces rares, espèces protégées, espèces déterminantes ZNIEFF) ont été, le cas échéant, cartographiées et géoréférencées.

En raison de la nature des habitats en place sur les secteurs étudiés, aucun inventaire spécifique n'a été réalisé. Cette étude ne fournit donc pas de liste exhaustive des espèces présentes sur l'aire d'étude, mais la représentation actuelle des habitats naturels des secteurs et leurs potentialités écologiques.

**Pdf page 332/401** Il n'y a pas eu d'inventaire spécifique... voire pas du tout !

### ▪ Flore

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le secteur de Chantemerle. La majorité du secteur se compose d'un habitat fermé à végétation type forestière. Deux stations colonisées par une espèce patrimoniale, le Sceau-de-Salomon (*Polygonatum odoratum*), ont été localisées au niveau de l'habitat principal de Bois mixte (code Eunis : G1.A, code Corine Biotope : 41). L'espèce est déterminante ZNIEFF en Centre-Val-de-Loire. Des plantes exotiques à potentiel invasif ont été relevées sur le secteur : le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive avérée en Centre Val-de-Loire, ainsi que le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) et le laurier palme (*Prunus laurocerasus*) espèces reconnues potentiellement invasives dans la région.

Les enjeux écologiques liés aux habitats varient d'un niveau très faible, concernant les zones imperméabilisées et les passages privés, à un niveau modéré en ce qui concerne l'habitat de bois mixte. L'exécution des inventaires floristiques en période pré-hivernale limite toutefois le diagnostic, la plupart des espèces végétales, notamment annuelles, étant invisibles à cette période.

... Pdf page 51/401 **Enfin il n'y a pas eu d'inventaire naturaliste.... Car ce n'était pas à la bonne période... mais cette démarche permet cependant de justifier qu'il n'y a pas besoin de mettre en place des mesures compensatoires** voir page 332/401

Un inventaire effectué le 02 juillet 2025 par Mr ASTIER René indique qu'il y a :

- Deux chênes pédonculés dont l'un mesure plus de cinq mètres de circonférence
- Des tilleuls
- Des érables planes
- Des noisetiers
- Un seuil pied de laurier palme
- Des robiniers acacia, certes en nombre mais pas dominants et utiles par leur floraison aux insectes pollinisateurs

L'espace forestier de CHANTEMERLE est unique par la diversité des variétés qui le compose.

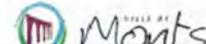
Selon la définition de l'inventaire forestier, près de la moitié de la forêt française est constituée de peuplements monospécifiques (soit 7,3 millions d'hectares). Les peuplements à deux essences représentent un tiers des peuplements, ceux à plus de deux essences 16 %<sup>23</sup>. Les mélanges de plus de quatre essences sont assez rares [Le mémento Inventaire Forestier. Édition 2014 \[archive\]](#), IGN, p. 9

#### • Prospections de terrain

Lors de cet inventaire, les communautés végétales présentes sur le secteur n'étaient pas caractéristiques de celles inféodées aux zones humides. L'habitat de clairière arbustive (code Eunis : G5.85, code Corine Biotope : 31.872) présente quelques espèces typiques des milieux hygrophiles (*Populus alba*, *Mentha suaveolens*) mais leur richesse est insuffisante pour conclure à la présence d'un habitat humide. A noter que les inventaires floristiques menés en période pré-hivernale, à l'instar de ceux réalisés ici sur la commune de Monts, peuvent être insuffisants en termes de données pour apporter des conclusions définitives au diagnostic de zones humides sur la base des critères phytosociologiques.



Commune de Monts (37)  
Plan Local d'Urbanisme



Pdf page 297/401

- Une mare temporaire est présente dans le bois de CHANTEMERLE et mérite une attention particulière.
- Le relevé des plantes (phytosociologie) effectué en mauvaise période, mais avérant la présence (dite insuffisante) de plantes indicatrices d'une zone humide est un indice à prendre en considération pour effectuer un sondage de la nature du sol.
- Aucun relevé pédologique n'a été effectué pour s'assurer que cet espace n'est pas une ancienne zone humide.

**L'inventaire flash dont on peut douter de l'exactitude, apparaît comme un inventaire établi à charge dans le but de justifier un déboisement...**

Commune de Monts (37)  
Révision allégée du Plan Local d'urbanisme - Diagnostic écologique

#### ■ Mesures de réduction

MR1 : Favoriser l'implantation de haies diversifiées issues d'essences indigènes locales

MR2 : Préconiser un aménagement des espaces verts d'espèces indigènes locales et une gestion extensive

MR3 : Lutter contre le développement des espèces exotiques envahissantes via un contrôle des engins et matériaux utilisés

#### ■ Mesures de compensation

Aucune mesure compensatoire n'est nécessaire.

#### ■ Mesures d'accompagnement

MA1 : Adapter la période de réalisation des futurs travaux d'aménagement

MA2 : Promouvoir la sensibilisation à l'écologie

MA3 : Limiter la pollution lumineuse

MA4 : Réaliser un espace dédié à la biodiversité

... pdf page 303/401

Favoriser, préconiser, sensibiliser : de belles intentions déclaratives avec au final une belle « moquette verte » tant sur les espaces privés, communs et communaux : taille de haies décoratives et passage des tondeuses... de la déco urbaine sans utilité pour la biodiversité.

Est-il fait référence à un cahier des charges de lotissement dans le choix des arbres et végétaux ?

Chaque parcelle sera en grillagée sans possibilité de franchissement par les micromammifères et autres espèces au sol.

...

<p><u>Pour les clôtures en limite séparative :</u></p> <p>L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de plaques béton, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p>	<p>l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.</p> <p><u>Pour les clôtures en limite séparative :</u></p> <p>L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) (hors bois) est interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement. L'emploi de <del>plaques béton</del>, poteaux en béton dans les clôtures grillagées est interdit. <b>Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement.</b> La hauteur maximale des clôtures en limite séparative, ou en retrait, doit respecter une hauteur maximale de 1,80 mètre dans leur totalité.</p>
---	--

Article 1 AU11 pdf page 22/401

ARTICLE UC 11 / ASPECT EXTÉRIEUR	
<p><b>5 – Clôtures</b></p> <p>Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.</p> <p>Sont interdits : les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.</p>	<p><b>5 – Clôtures</b></p> <p>Si une clôture est réalisée, elle doit être constituée d'un grillage monté sur des poteaux métalliques, des poteaux bois ou d'aspect similaire. La hauteur maximale autorisée pour la clôture est de 2,50 mètres. Il est recommandé de doubler le grillage d'une haie vive composée d'essences locales.</p> <p>Sont interdits : <del>les plaques béton</del>, les poteaux en béton dans les clôtures grillagées, les panneaux bois, les brises vues de toute nature (toile ou film plastique), les plaquettes de parement, les végétaux artificiels, les doubles dispositifs. L'emploi brut de matériaux (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse de finition sobre sans effet de relief en harmonie avec son environnement.</p> <p><b>Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides.</b></p>

PDF page 19/401

Idem 1 AU 11 pdf page 22/04

## Continuité écologique de la petite faune ? hérissons par exemple

..

ARTICLE UB 4 / DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX	
<p><b>2 – Assainissement</b></p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p>Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.</p>	<p><b>2 – Assainissement</b></p> <p><b>Eaux pluviales</b></p> <p><del>Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.</del></p> <p>Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.</p>

PDF page 22/401

Idem 1AU 12

p10/16

## Nature du réseau pluvial, Absence de zones tampon d'absorption du pluvial des voiries? Et de biodiversité ? Point aussi relevé par CD37 dans son avis rendu.

...



La localisation de la partie conservée a été justifiée au seul regard de l'intérêt des milieux humains (comme écran à la pollution sonore de la carrosserie), mais pas au vu d'enjeux environnementaux comme la trame verte, les corridors écologiques.

Pdf page 38/401

..

### **Qualité urbaine, paysagère et environnementale**

L'urbanisation du secteur se fera en préservant la trame paysagère dans une bande tampon suffisante à l'est, permettant d'isoler visuellement l'activité de carrosserie, ainsi que de se protéger des potentielles nuisances sonores de celle-ci. L'ensemble des aménagements paysagers participera au cadre de vie qualitatif du quartier en gérant les interfaces et les co-visibilités avec les logements existants afin de préserver l'intimité de chacun.

Pdf page 37/401

Qu'est-il prévu pour la qualité de vie (de survie) du vivant non humain, qu'en est-il des mesures compensatoires ? La nature est un patrimoine naturel commun au vivant humain et au vivant non humain.

### 2.3.5 Synthèse relative à l'incidence sur les habitats, la flore et la faune

#### Secteur « Chantemerle »

Au regard des enjeux écologiques sur la commune de Monts (37), les éléments d'intérêt du secteur « Chantemerle » voué à l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal se concentrent sur la préservation des zones fonctionnelles à une faune remarquable (zones de reproduction et de repos), ainsi que la préservation des éléments participant à la trame verte et bleue communale et leurs fonctionnalités pour la faune remarquable. Il s'agit majoritairement des haies et zones arbustifs à arborés. Cette zone boisée est plutôt intéressante d'un point de vue faune-flore, malgré sa présence en cœur urbain et il serait donc judicieux d'éviter tout aménagement futur.

Des mesures ERC-A ont été préconisées en ce sens.

De fait, les recommandations de mesures décrites dans le présent rapport permettront d'éviter l'impact global de l'ouverture à l'urbanisation du secteur ici étudié.

Pdf page 325/401 D'abord la zone boisée est reconnue « intéressante » au point de conseiller qu'il n'y ait pas de réaménagement futur. Avec l'OAP envisagée tout l'espace sera destiné à l'habitat et toute autre espèce qu'humaine n'y aura plus d'habitat ou de continuité écologique du fait d'un aménagement sans partage

D'ailleurs on peut noter que dans la partie OAP Vasselière il est fait état des contraintes concernant Chantemerle voir ci-dessous P325/401

#### Secteur « Vasselières »

Au regard des enjeux écologiques sur la commune de Monts (37), les éléments d'intérêt du secteur « Vasselières » voué à l'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal se concentrent sur la **préservation des zones humides**, ainsi que la préservation des **éléments participant à la trame verte et bleue communale** et leurs fonctionnalités pour la faune remarquable. Il s'agit majoritairement des haies et zones arbustifs à arborés. Cette zone de fonds de jardins, est quant à elle moins intéressante d'un point de vue environnemental global. Cette zone a été artificialisée, est régulièrement entretenue. **Il semble donc moins contraignant d'ouvrir cette zone à l'urbanisation que celle de « Chantemerle ».**

Pdf page 325/401

#### Flore

Le cas échéant, les espèces patrimoniales (espèces rares, espèces protégées, espèces déterminantes ZNIEFF) ont été, le cas échéant, cartographiées et géoréférencées.

En raison de la nature des habitats en place sur les secteurs étudiés, **aucun inventaire spécifique n'a été réalisé.** Cette étude ne fournit donc pas de liste exhaustive des espèces présentes sur l'aire d'étude, mais la représentation actuelle des habitats naturels des secteurs et leurs potentialités écologiques.

Pdf page 332/401

## Chapitre 2. L'avis du Département d'Indre-et-Loire

### 2.1 Analyse écologique des secteurs de densification

#### Extrait de l'avis

Le dossier et les 2 projets d'OAP ne semblent pas apporter de nouvelles données écologiques qui sont pourtant essentielles pour justifier des orientations prises. Le dossier conclue à l'absence d'impact sur les milieux naturels uniquement au regard des protections réglementaires (Natura 2000, etc.), l'analyse pourrait également porter sur les éléments propres au site.

LE CD37 fait référence à la page 51/401 (cadre ci-dessous) où il est indiqué que le défrichement de Chantemerle n'impactera pas le site Natura 2000 dont la bordure est située à 8.5 km mais le CD37 indique qu'il aurait fallu s'assurer que ce défrichement n'affecte pas la trame verte locale et les continuités écologiques locales.

Cf. ci-dessous l'argumentaire produit par la commune de Monts et contesté par le CD37

N'ayant pas la nécessité d'appliquer des mesures d'évitement et de réduction permettant d'atteindre un niveau d'impact résiduel non significatif sur les habitats et/ou espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000 le plus proche du territoire communal de Monts (37) : « VALLEE DE LOIRE D'INDRE ET LOIRE », situé à 8,5 km, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

Ainsi, le projet d'ouverture à l'urbanisation des deux secteurs sur la commune de Monts, tel qu'il est prévu, n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables ayant justifié la désignation des sites Natura 2000, situés aux abords du territoire communal.

Et réponse de la commune :

Les deux secteurs ont fait l'objet d'un diagnostic écologique flash permettant d'identifier les enjeux écologiques propres à chacun. Ces diagnostics écologiques ont permis d'alimenter le dossier d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a conclu à l'absence d'enjeu justifiant une évaluation environnementale.

Page pdf 368/401

Aucun inventaire spécifique n'a été réalisé, comment alors établir un diagnostic ? le terme flash est encore au dessus de la réalité de terrain... Inventaire flash, diagnostic écologique flash ... Peut-on avoir connaissance des protocoles utilisés (et normés) pour ce type d'étude flash ? Aucun inventaire spécifique n'a été réalisé page 332/401

## L'avis du SCOT ne porte que sur la densification du secteur de Chantemerle.

### *Extrait de l'avis*

Le dossier de PLU indique « promouvoir des mesures en faveur du développement durable page 7. SCOT prévoit quant à lui les mesures suivantes dans son document d'orientation et d'objectifs :

- Protéger la trame végétale structurante (p11)
- Prendre en compte les corridors écologiques dans tous les projets d'aménagement (p16)
- Porter une attention particulière aux espaces de nature ordinaire (p16)
- Offrir « un maillage d'espaces de nature dans le tissu urbain et considérer les espaces publics comme une composante du projet permettant l'expression de la biodiversité » (p18)

en page 373/401 La réponse de la commune à l'avis du SCOT se fonde sur des inventaires faune/Flore qui ne sont pas réglementairement déterminants pour le classement en EBC et donc pour son déclassement.

### 2.3.2 Situation réglementaire des sites

#### ▪ Secteur de CHANTEMERLE

Le secteur de Chantemerle se situe en zone UB du PLU approuvé en décembre 2019. Il est couvert par une protection réglementaire « espace paysager à préserver » qui correspond aux boisements qui couvrent le site.



Dossier Auddicé Val de Loire - 22063719 - 24/09/2024

30

Commune de MONTS  
Révision allégée n°1 du PLU - Notice de présentation

En effet, lors de l'approbation du PLU, les ayants n'ayant pas de projet sur ce site et ne souhaitant pas permettre une urbanisation anarchique et consommatrice d'espace, ils ont opté pour la protection à court terme du secteur.

Pdf page 33/401

Ce n'est pas un « espace paysager à préserver » c'est un EBC, espace bois classé  
Il n'existe aucune trace dans les documents PADD et PLU de 2019 de ces considérations, d'ailleurs le bois de CHANTEMERLE (ou le lieu-dit La Pietrie ) n'est cité dans aucun documents du PLU approuvé en 2019.

## RECHERCHE DOCUMENTAIRE

dans les documents de la REVISION du PLU de 2019

### DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Pièce 1.1

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date  
du 21/05/2019

Enquête publique du 23/09/2019 au 22/10/2019



Signé par :  
Laurent  
RICHARD

..

Les enjeux et pressions exercées sur ces paysages :

- Une tendance à l'ouverture croissante et à l'homogénéisation des paysages pour la céréaliculture ;
- Une disparition des bois et bosquets ponctuels ;
- Une pression exercée par l'urbanisation en lisière de la vallée de l'Indre ;
- Une dégradation dans le traitement des lisières et une juxtaposition de nouvelles formes urbaines au bâti traditionnel ;
- Des infrastructures routières et des zones d'activités associées très impactantes dans le paysage.

Le déclassement du bois de CHANTEMERLE contribue à la disparition des bois et bosquets ponctuels. La construction envisagée à la place du bois de Chantemerle est une pression supplémentaire exercée en lisière de la Vallée de l'Indre.

C'est aussi une dégradation dans le traitement des lisières et une juxtaposition de nouvelles formes urbaines au bâti traditionnel.

En 2019, la protection du boisé comme Chantemerle semblait faire partie des enjeux du territoire et justifiant le classement en EBC

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

Vu pour être annexé à la délibération d'arrêt de projet en date du 21/05/2019	 Signé par : Laurent RICHARD Date : 19/12/2019 Qualité : Monts -
Enquête publique du 23/09/2019 au 22/10/2019	
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 17/12/2019	

### 3/ Préserver et conforter les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue

La commune doit préserver les éléments naturels, remarquables ou non, contribuant à maintenir un réseau écologique cohérent sur le territoire communal, tant dans les espaces naturels, agricoles et forestiers qu'en tissu urbain.

Il s'agit dans ce cadre de contribuer à l'amélioration de la qualité de l'Indre et de ses affluents, en préservant leurs enjeux hydrauliques et écologiques. Plusieurs leviers peuvent être mis en œuvre comme la protection des secteurs à forte valeur environnementale, l'ouverture au public des secteurs d'intérêt touristique, de loisirs, ou de connaissance de la rivière, etc.

Dans ce document de 2019 la commune de Monts accordait une importance à la préservation des éléments naturels qu'ils soient remarquables **ou non**. En 2025 nous constatons une régression car Chantemerle n'est plus qualifié d'élément remarquable et la nouvelle doctrine n'accorde plus de préservation à un élément dit non remarquable même s'ils se situent dans la trame verte et bleue.

L'association n'émet pas de remarques particulières sur l'OAP Vasselière

Notre association est aussi préoccupée par :

- 1) par la ressource en eau potable. Le PADD, le PLU, la révision allégée n'abordent pas la protection des zones de recharge des nappes d'eau souterraines au regard des activités qui se déroulent au-dessus de ces zones de recharge.

Hors depuis la dernière révision du PLU la réglementation a évolué en ce qui concerne cet aspect de la protection des zones de recharge des nappes qui va au-delà des périmètres de protection rapprochée ou éloignée des forages.

Comment se positionne l'ARS sur ce point d'évolution de la réglementation en révision du PLU ? même allégée ?

- 2) par la bétonisation des espaces verts disponibles et jardins qui sont actuellement des refuges pour la biodiversité.

L'association Nature et Environnement se tient à votre disposition si vous le jugez utile.

Pour l'association, son président  
Gérard VAN OOST  
20 Lassy 37250 Sorigny



Extrait des statuts de l'association, et de sa légitimité à déposer à la présente EP

**STATUTS DE L'ASSOCIATION :**

**Art. 1 :** Il est fondé à Sorigny, entre les adhérents aux présents statuts, une Association intitulée : **NATURE ET ENVIRONNEMENT**. Son siège est à la mairie de Sorigny.

**Art. 2 :** Cette association a pour but : l'étude générale et appliquée de la nature, et de l'environnement. Elle se réserve d'autre part la possibilité de défendre le cadre de vie des habitants en cas de risque de pollution ou de nuisances portant atteinte à la santé, à la sécurité, au bien être. Elle pourra aussi, éventuellement, dénoncer les irrégularités et manquements au respect des procédures légales s'appliquant aux enquêtes d'utilité publique et autres consultations, dès lors qu'elle s'estimera concernée.

**Art. 3 :** L'activité de l'association pourra s'étendre à la Communauté de Communes du Val de l'Indre. Cette activité pourra être coordonnée avec celle d'autres sociétés locales si des objectifs communs se présentent. Des relations pourront également s'établir avec des associations d'autres communes ayant elles aussi le souci de la nature et de l'environnement. L'adhésion de l'association à la 'Société pour l'Etude, la Protection et l'Aménagement de la Nature en Touraine' lui permettra de bénéficier de contacts précieux au niveau départemental.

Création 15/05/1978- Forme loi 1901-JO du 10/06/1978 Enregistrée sous le N° W372003624 - Siret 797 832 938 00014

Modifications des statuts : 31/10/1980 07/02/2003

Siege Social : Mairie de Sorigny 28 rue Nationale 37250 Sorigny

Contact : [natenv@laposte.net](mailto:natenv@laposte.net) Tel Président : Gérard VAN OOST 07 82 18 05 09

P16/16



## Potentiel de la pétition

8

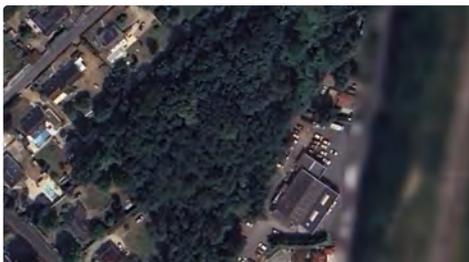
Bien

## Rédiger une description plus longue

Ajoutez une histoire personnelle et présentez des faits et des statistiques qui appuient vos propos.

[Modifier la description](#)

# MONTS : Exiger la Protection de l'Espace Boisé de Chantemerle



549

Signatures vérifiées

[Partager sur Facebook](#)[Partager sur WhatsApp](#)[Publier sur X](#)[Copier le lien](#)[Envoyer par e-mail](#)

## Signataires récents

PATRICIA JACOB • Il y a 7 jours

Sarah HUBERT • Il y a 1 semaine

lonel ZIMMER • Il y a 1 semaine

Ida VAN H



Décideuse/décideur : Mairie de Monts



1 mise à jour

## Le problème

L'espace boisé Chantemerle, situé entre la rue des écoles, la rue du viaduc et la rue Joseph Delaville Leroux est espace protégé qui constitue un poumon vert pour la commune de Monts.

En plus d'être une barrière naturelle contre les nuisances sonores générées par la circulation des trains sur la ligne SNCF et des voitures sur la rue du viaduc D87, ce bois constitue une réserve pour des espèces comme des écureuils, des pics verts, Geai des chênes et insectes.

La commune de MONTS avait fait le choix en 2021 de maintenir cette zone en espace protégé. Mais en septembre 2024, ce PLU a été modifié, permettant une urbanisation accrue au détriment de cette zone protégée. Un projet immobilier prévoit désormais la construction une trentaine de logements en R+2 dans cette zone.

Je vous invite donc à vous joindre à nous pour exiger le maintien de cet espace comme espace protégé et contester la révision du PLU qui vise à rendre cet espace constructible.

Nous devons faire valoir nos droits pour protéger l'espace boisé de Chantemerle, pour nous-mêmes, pour la faune locale et pour les générations futures.

Signaler une violation des politiques

**Abderrahmane AMENZOU**

Lanceur de pétition

[Contact presse](#)

## Décisionnaires



Mairie de Monts

### Soutenir le changement — Devenir membre aujourd'hui

Ne dépendant ni de la politique ni des décideurs, Change.org est un site gratuit qui permet à tous les citoyens de changer les choses. Chaque jour, de véritables victoires sont remportées sur des questions qui vous tiennent à cœur, uniquement grâce aux financements accordés à 100 % par des gens comme vous.

Vous joindrez-vous à nous pour continuer d'offrir aux simples citoyens les moyens d'agir ?

3 €

5 €

10 €

20 €

Autre

[Soutenir Change.org](#)

Payez par carte ou PayPal

## Mises à jour sur la pétition

[Publiez une mise à jour](#)

Mobilisez vos soutiens en leur envoyant des informations. Chaque mise à jour que vous publiez sera envoyée par e-mail aux signataires de votre pétition.

**Enquête publique bientôt lancée (10/06/25 au 10/07/25)**

Il y a 3 semaines

Bonjour à toutes et à tous, d'abord je tiens à vous remercier pour votre participation et votre contribution. Je souhaite vous partager l'affiche annonçant le début de l'enquête publique à partir du 10 juin 2025. Je vous invite à relier et à partager cette pétition dans votre entoura...

250 signataires

Il y a 7 mois

Abderrahmane AMENZOU a lancé cette pétition

Il y a 9 mois

## Partager la pétition



Partagez cette pétition en personne ou ajoutez le code QR aux supports que vous imprimez.

[Télécharger le code QR](#)[Partager sur Facebook](#)[Partager sur WhatsApp](#)[Publier sur X](#)[Copier le lien](#)[Envoyer par e-mail](#)

Pétition lancée le 7 octobre 2024

[Change.org](#) > [Politique Publique](#) > [MONTS : Exiger la Protection de l'Espace Boisé de Chantemerle](#)

### Entreprise

[À propos de Change.org](#)[Mentions légales](#)[Impact](#)[Emplois](#)[Équipe](#)

### Communauté

[Blog](#)[Presse](#)[Règlement de la Communauté](#)

### Assistance

[Aide](#)[Guides](#)[Politique d'utilisation des données](#)[Conditions](#)[Politique de cookies](#)[Gérer les cookies](#)

### Réseaux sociaux

[X](#)[Facebook](#)[Instagram](#)



# INFORMATION IMPORTANTE – ENQUÊTE PUBLIQUE EN COURS SUR LE PLU DE MONTS

Chers voisins,

Actuellement se tient une **enquête publique** très importante concernant la **révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la commune de Monts. Cette révision prévoit notamment la **création d'un lotissement dense sur le secteur Bois Joli, avec 49 logements minimum sur 2,9 hectares**.

Nous sommes directement concernés si nous habitons :

• **Rue des Bruyères, Rue des Glycines, Rue de la Plaine, Rue des Goubins, Allée des Mûriers**, ou les quartiers avoisinants.

## Pourquoi est-ce important de se mobiliser ?

- L'un des accès principaux au futur lotissement pourrait **passer par le 13 bis et 13 ter rue des bruyères**, non prévus pour un tel trafic.
- Cela entraînerait :
  - **Pollution de l'air et nuisances sonores,**
  - **Risques accrus d'accidents**, notamment pour nos enfants,
  - **Perte de qualité de vie** et de tranquillité dans nos quartiers résidentiels,
  - **Destruction d'espaces arborés**, alors qu'en période de fortes chaleurs, chaque arbre compte.

## 🗳️ Quand et où faire entendre votre voix ?

Vous pouvez :

- ✓ **Consulter le dossier** (sur le site de la mairie de Monts)
- ✓ **Rencontrer directement le commissaire enquêteur** en mairie de Monts :

### 🕒 Permanences :

- Jeudi 26 juin 2025 de 14h à 18h
- Jeudi 10 juillet 2025 de 14h à 17h

**Mairie de Monts – 2 rue Maurice Ravel – 37260 Monts**

## 📧 ET SURTOUT BIEN QUE **CHACUN ENVOI UN MAIL** : CHAQUE MAIL COMPTE

### ➡ **enquetepubliqueplu@monts.fr**

(n'oubliez de mettre comme objet ou début de message : "**À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur**")

## ✉️ Voici le type de questions que vous pouvez poser par mail à l'enquête publique :

1. **Pourquoi densifier autant dans un quartier pavillonnaire calme, alors que cela impactera directement la qualité de vie des riverains ?**
2. **Quelles garanties sont prévues pour sécuriser les déplacements des enfants et des piétons, en particulier dans une rue avec une piste cyclable et des trottoirs adaptés à différents types d'handicaps ?**
3. **La destruction d'espaces arborés est-elle compatible avec les engagements écologiques de la commune, en période de canicule et de perte de biodiversité ?**
4. **Quelles études ont été menées sur les impacts en matière de circulation, de pollution de l'air et de nuisances sonores ?**
5. **Quelles concertations réelles ont été menées avec les riverains pour évaluer l'acceptabilité de ce projet ?**

## 👪 ENSEMBLE, AGISSONS

Nous devons nous mobiliser **le plus nombreux possible** pour préserver la tranquillité, la sécurité et l'équilibre de notre quartier.

Faites passer le message à vos voisins, à vos proches. **Chaque avis compte !**

👉 **Envoyez un mail aujourd'hui et avant la fin de l'enquête publique**  
**Sauvons notre quartier.**

petition\_signatures\_jobs\_490238436\_20250628103305

Nom	Ville	Région	Code postal	Pays	Signée sur
<b>Abderrahmane Amenzou</b>				France	2024-10-07
<b>Luna Faloci</b>	Furiani		20600	France	2024-10-07
<b>Nagnouma Makani</b>	Paris		75015	France	2024-10-07
<b>Pierre Carré</b>	Monts		37260	France	2024-10-08
<b>Hoda Ameneou</b>	Monts		37260	France	2024-10-08
<b>Christian Simonnet</b>	Tours		37000	France	2024-10-08
<b>Annie Simonnet</b>	Monts		37260	France	2024-10-08
<b>Clément Simonnet</b>	Tours		37000	France	2024-10-08
<b>Françoise Waels</b>	Amboise		37400	France	2024-10-08
<b>Imene Benzerara</b>	Paris		75013	France	2024-10-08
<b>VERONIQUE LANGLET</b>			77100	France	2024-10-09
<b>Eliza Senocq</b>	Villeneuve-d'Ascq		59650	France	2024-10-09
<b>Christophe Rodes</b>	Paris		75020	France	2024-10-09
<b>Arouna KONATE</b>	Tour		37000	France	2024-10-09
<b>Céline NYUL</b>	Saint-Laurent-Nouan		41220	France	2024-10-10
<b>carine bergougroux</b>	Monts		37260	France	2024-10-10
<b>laura bony</b>			37250	France	2024-10-10
<b>Virginie Boinot</b>	Tours		37000	France	2024-10-10
<b>Tiphane Lacoste</b>	Valence en Poitou		86700	France	2024-10-10
<b>Hugo Nyul</b>	Saint-Laurent-Nouan		41220	France	2024-10-10
<b>Mathieu Giraud</b>	Monts		37260	France	2024-10-10
<b>Brahim BELFAKIR</b>	Saint-Maur-des-Fossés		94100	France	2024-10-11
<b>Rachid Amenzou</b>	Paris		75011	France	2024-10-11
<b>nadine MEUNIER</b>			60620	France	2024-10-11
<b>Sophie Bellot</b>			77173	France	2024-10-11
<b>Frédéric CHARLES</b>	Uriménil		88220	France	2024-10-11
<b>Laurence Bourguignon</b>	Auray		56400	France	2024-10-11
<b>Michèle RAMADE</b>			1480	France	2024-10-11
<b>francoise crubellier</b>	montelimar		26200	France	2024-10-11
<b>Hubert Denieul</b>	Louisfert		44110	France	2024-10-11
<b>Hubert Denieul</b>	Strasbourg		67000	France	2024-10-11
<b>Alain Duthy</b>	Morestel		38510	France	2024-10-11
<b>Liliane Chenault</b>	Clermont-ferrand		63000	France	2024-10-12
<b>Raphaèle Voirin</b>			70100	France	2024-10-12

<b>Valérie Medori</b>	Marseille		13012	France	2024-10-12
<b>Isabelle Hec</b>	Crouettes-sur-Marne		2310	France	2024-10-12
<b>olivier maillard</b>	Sainte-Geneviève-des-Bois		91700	France	2024-10-12
<b>Xenia HEITZ</b>	MAISONS-ALFORT		94700	France	2024-10-12
<b>Oana Kipps</b>			83790	France	2024-10-12
<b>Alain Roupnel</b>	Saint Hilaire Du Harcouet		50600	France	2024-10-12
<b>Marie-christine Mergault</b>	Betz		60620	France	2024-10-12
<b>Anita BERRABOUH</b>	St Chely d Apcher lie		48200	France	2024-10-12
<b>Gérard Vié</b>			95130	France	2024-10-12
<b>leone fornier</b>	Perpignan		66000	France	2024-10-12
<b>Marie-Chantal AUZIERE</b>	Quissac		30260	France	2024-10-12
<b>yvette signarbieux</b>	Blasimon		33540	France	2024-10-12
<b>Monique GUIBERT</b>			84100	France	2024-10-12
<b>Christine Hemmer</b>			54000	France	2024-10-12
<b>Kevin KOUAKOU</b>	Toulon		83000	France	2024-10-12
<b>Nelly Dastugues</b>	Toulouse		31200	France	2024-10-12
<b>Frédéric MILLEQUANT</b>			57100	France	2024-10-12
<b>Guernier Jean Marc</b>			57680	France	2024-10-12
<b>Anaele Lysias</b>	Monts		37260	France	2024-10-12
<b>Lju Doutreleau</b>	Lille		59000	France	2024-10-12
<b>Pascal Naslot</b>	Monts		37260	France	2024-10-12
<b>Justine OUVRARD</b>	Villeperdue		37260	France	2024-10-12
<b>Andrea Bournat</b>			40000	France	2024-10-12
<b>David Comble</b>	Grenoble		38000	France	2024-10-12
<b>Dominique Rautureau</b>			93200	France	2024-10-12
<b>loic jégou</b>			14000	France	2024-10-12
<b>helene sévry</b>			9230	France	2024-10-12
<b>christiane espanet</b>	Paris		75020	France	2024-10-12
<b>Fabienne Escoffier</b>			30430	France	2024-10-12
<b>PATRICK BOOT</b>	MONTPELLIER		34090	France	2024-10-12
<b>Marie Paule Charron</b>	La Rochelle		17000	France	2024-10-12
<b>maurice comere</b>	Nantes		44000	France	2024-10-12
<b>NATHALIE LYSIAS</b>	Artannes-sur-indre		37260	France	2024-10-12
<b>TUZET FABIENNE</b>			34000	France	2024-10-12
<b>Maurice GERARD</b>			60180	France	2024-10-12
<b>Aurore Laurence</b>	Paris		75018	France	2024-10-12

<b>christine RATEL</b>			69009	France	2024-10-12
<b>Nathalie Pavard</b>	Ballancourt-sur-Essonne		91610	France	2024-10-12
<b>Eric Langevin</b>	Saint amand montrond		18200	France	2024-10-12
<b>Suzanne Harmel</b>			92410	France	2024-10-12
<b>Maité HENAFF-DEMARTY</b>	Brest		29200	France	2024-10-12
<b>Annick Maurer-Warot</b>	Salperwick		62500	France	2024-10-12
<b>Mohamed Oubellouch</b>	PARIS 18		75018	France	2024-10-12
<b>Jacques CERON</b>			33500	France	2024-10-12
<b>Margot BARBEDIENNE</b>	Thiais		94320	France	2024-10-12
<b>Suzanne LEISER</b>			21140	France	2024-10-12
<b>Bianca Stella</b>				France	2024-10-12
<b>eric stintzy</b>	VEIGNE		37250	France	2024-10-12
<b>Lucille Fabienne GAUDEY</b>			33000	France	2024-10-13
<b>Elsa Rougerie</b>			19520	France	2024-10-13
<b>Jean-Pierre Lacan</b>	Dugny		93440	France	2024-10-13
<b>Evelyne Philipps</b>	Nice		6300	France	2024-10-13
<b>Jean Fattori</b>			92320	France	2024-10-13
<b>Veronique RENIER</b>	Blois		41000	France	2024-10-13
<b>Celine Flament</b>	Tassin-la-Demi-Lune		69160	France	2024-10-13
<b>L Ay</b>				France	2024-10-13
<b>Catherine Bordes</b>	La VerdiÃre		83560	France	2024-10-13
<b>Christophe Palcani</b>	Saverne		67700	France	2024-10-13
<b>Delphine Moritz</b>	Saverne		67700	France	2024-10-13
<b>Elisabeth Bobinet</b>	Sainte radegonde des noyers		85450	France	2024-10-13
<b>Florence Dely</b>	Paris		75011	France	2024-10-14
<b>Delphine Belkacem</b>				France	2024-10-14
<b>AGNES BERTOLINA</b>	BASTIA		20600	France	2024-10-14
<b>Thierry Benoist</b>	JouÃs-Tours		37300	France	2024-10-14
<b>David Moreira</b>	La chapelle bouexic		35330	France	2024-10-14
<b>AngÃle Boutru</b>	Monts		37260	France	2024-10-14
<b>Elise Lesobre</b>	Monts		37500	France	2024-10-14
<b>StÃphanie Lucas</b>	Vertou		44120	France	2024-10-14
<b>Sophie VENEULT</b>	Monts		37260	France	2024-10-15
<b>Patricia NORAY</b>				France	2024-10-15
<b>Daisy Pain</b>	Thilouze		37260	France	2024-10-15
<b>Olivier POCERO</b>	SONZAY		37360	France	2024-10-15

<b>isabelle lamy</b>	Monts		37260	France	2024-10-15
<b>Pascal Chicoisne</b>	Veigné		37250	France	2024-10-15
<b>Sarah CL</b>				France	2024-10-16
<b>Hannah HABASH</b>	Monts		37260	France	2024-10-16
<b>Charline Georges</b>	Beaumont pied de boeuf		72500	France	2024-10-16
<b>Frédérique LLOBREGAT</b>	Joué-lès-Tours		37300	France	2024-10-16
<b>Michel Prieur</b>	Brest		29200	France	2024-10-16
<b>Isabelle Courson</b>	Monts		37260	France	2024-10-16
<b>Angelique LE ROUX</b>	Monts		37260	France	2024-10-17
<b>René THIBAUT</b>	Fontaines-en-Sologne		41250	France	2024-10-17
<b>Virginie Legrand</b>	Tours		37000	France	2024-10-19
<b>Aurelie Baeuerle</b>	Notre Dame d'Oé		37390	France	2024-10-19
<b>Anne Baliteau</b>			77120	France	2024-10-20
<b>Philippe BLONDEL</b>	AMBOISE		37400	France	2024-10-21
<b>Jerome Magnaval</b>	Saint-Pierre-des-Corps		37700	France	2024-10-21
<b>jean-luc magnaval</b>			37260	France	2024-10-21
<b>Audrey Magnaval</b>	Autheuil Authouillet		27490	France	2024-10-21
<b>Fabienne TARDIF</b>	Paris		75012	France	2024-10-21
<b>Anne Blain</b>	Bordeaux		33000	France	2024-10-21
<b>Florence Gonzales</b>	Tours		37200	France	2024-10-21
<b>Veronique Bauer</b>	Montlouis-sur-loire		37270	France	2024-10-22
<b>Anne marie Magnaval</b>	Tours		37000	France	2024-10-22
<b>Simon Ladouce</b>	MONTPELLIER		37310	France	2024-10-22
<b>Marie Paule Pallu de Less</b>	Tours		37000	France	2024-10-23
<b>Eva Hamard</b>	Tours		37100	France	2024-10-23
<b>Enzo Lhotellier</b>	Chambray-lès-tours		37170	France	2024-10-23
<b>Clara-Rose Barroux-Laud</b>	Tours		37000	France	2024-10-24
<b>Sophie Beaufiles</b>	Monts		37260	France	2024-10-24
<b>Elodie Loyer</b>			37100	France	2024-10-24
<b>Sylvia MANSUY</b>	Tours		37000	France	2024-10-25
<b>Jean-Jacques CORBIN</b>	Tours		37000	France	2024-10-25
<b>Jeanne-Marie Vaidie</b>	Tours		37000	France	2024-10-25
<b>Dominique Blot</b>	Tours		37000	France	2024-10-25
<b>Pascale Nau</b>	Tours		37000	France	2024-10-25
<b>Claudine EPRINCHARD</b>	Amboise		37400	France	2024-10-25
<b>jean-marc serekian</b>	Tours		37000	France	2024-10-25

<b>VERONIQUE AVEROUS</b>	Fondettes		37230	France	2024-10-25
<b>Sandrine david</b>	Crouzilles		37220	France	2024-10-25
<b>Monique EKOMANE</b>	Veigne		37250	France	2024-10-25
<b>Cindy Bertin</b>	Monts		37260	France	2024-10-25
<b>Éric Leveilley</b>	Tours		37000	France	2024-10-25
<b>Alda Barroso</b>	Monnaie		37380	France	2024-10-25
<b>Jean Marc Gonzales</b>	Joue les tours		37300	France	2024-10-26
<b>Noémie DOUBLET</b>	Tours		37000	France	2024-10-26
<b>jean-luc guestault</b>	Tours		37100	France	2024-10-26
<b>Jonathan LEPROULT</b>			37250	France	2024-10-26
<b>Aexis DUPUET</b>			37320	France	2024-10-26
<b>Emmanuel Tabourin</b>	Saint-Avertin		37550	France	2024-10-26
<b>MYRIAM ABELLO</b>	Chinon		37500	France	2024-10-27
<b>ELISABETH JACQUIN</b>	ST PIERRE DES CORPS		37700	France	2024-10-27
<b>Mireille Bourgeois</b>	Bléré		37150	France	2024-10-28
<b>Florence GOGUEL</b>			37100	France	2024-10-28
<b>Jean-Louis THOMAS</b>			59264	France	2024-10-29
<b>Valérie Fichelle</b>	Chambray lès tours		37170	France	2024-10-29
<b>brigitte BROTONS</b>	Tours		37000	France	2024-10-29
<b>Laurent Boissinot</b>	Monts		37260	France	2024-10-29
<b>Bruno B.</b>	Albi		81000	France	2024-10-29
<b>Carole GRATEAU</b>	Monts		37260	France	2024-10-30
<b>Sébastien Chartier</b>	Saint-cyr-sur-loire		37540	France	2024-10-30
<b>Clara Motut</b>	Saint cyr sur loire		37540	France	2024-10-30
<b>Antoine Julien</b>			37390	France	2024-10-31
<b>Jean-paul Liouville</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>Claire Renard</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>bruno delale</b>	sorigny		37250	France	2024-11-01
<b>Sophie Dumetz</b>	Saint-cyr-sur-loire		37540	France	2024-11-01
<b>Bénédicte Debrincat Nauc</b>	Amboise		37400	France	2024-11-01
<b>Jean-jacques Rouet</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>Virginie Malahel</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>Fabienne SAILLIER</b>			37800	France	2024-11-01
<b>stephane bataille</b>	Joué-lés-tours		37300	France	2024-11-01
<b>Denise Fornelli</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>YVELISE FOURNIER</b>			37250	France	2024-11-01

<b>Jean LANEAU</b>			37130	France	2024-11-01
<b>Jacqueline MORACCHINI</b>			37260	France	2024-11-01
<b>Jean-Pascal LELIARD</b>			37500	France	2024-11-01
<b>Daniel Grimbert</b>			37510	France	2024-11-01
<b>Bruno Ouvrard</b>	Orléans		37000	France	2024-11-01
<b>Pascale Le Marquand</b>	Esvres		37320	France	2024-11-01
<b>véronique LAMY</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>yannick Hubert</b>	Saint-Avertin		37550	France	2024-11-01
<b>gilles samson</b>	Château-Renault		37110	France	2024-11-01
<b>Jean pierre Bondu</b>	Veretz		37270	France	2024-11-01
<b>Michel SIMEON</b>			37260	France	2024-11-01
<b>Evelyne CALMETTE</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>Gilles SIMONIN</b>	AZAY LE RIDEAU		37190	France	2024-11-01
<b>michel diaz</b>			37000	France	2024-11-01
<b>Valérie Schubnel</b>			37520	France	2024-11-01
<b>Anabel MILLET-DENOST</b>	Thilouze		37260	France	2024-11-01
<b>Stéphane Besnard</b>	Tours		37000	France	2024-11-01
<b>karine coquel</b>			37150	France	2024-11-01
<b>Nadine Draux</b>			37000	France	2024-11-01
<b>Flore Massicard</b>	Tours		37320	France	2024-11-02
<b>Céline Rivière</b>	Tours		37000	France	2024-11-02
<b>Maddy Dausque</b>	Joué les Tours		37300	France	2024-11-02
<b>annie brevard</b>	Monts		37260	France	2024-11-02
<b>Pascal GEORGET</b>	Tours		37000	France	2024-11-02
<b>Céline Levasseur</b>	Veigné		37250	France	2024-11-02
<b>Dario Alves</b>	Chanceaux-sur-choisille		37390	France	2024-11-02
<b>GUERTIN Hervé</b>			37800	France	2024-11-02
<b>MARIE-NOELLE MARSON</b>			37510	France	2024-11-02
<b>Jean-Yves Halloin</b>			37170	France	2024-11-02
<b>Rom X</b>	Tours		37000	France	2024-11-03
<b>geneviève gaudron allonn</b>	Chambray-lès-tours		37170	France	2024-11-03
<b>JOELLE POTTIER</b>	Ballan-miré		37510	France	2024-11-03
<b>sylvie Préclin</b>			37190	France	2024-11-03
<b>vic ocel</b>	Tours		37100	France	2024-11-03
<b>Lilian Quart</b>	Chinon		37500	France	2024-11-04
<b>gaëlle desmoriaux</b>	Cerelles		37390	France	2024-11-04

<b>Marie-Pierre Zannier</b>	Langeais		37130	France	2024-11-04
<b>celine descriaud</b>	Saint-Avertin		37550	France	2024-11-04
<b>élisabeth arigault</b>			86220	France	2024-11-06
<b>Anne Delhommais</b>			37320	France	2024-11-08
<b>laurence TANGHE</b>	MONTS		37260	France	2024-11-08
<b>Estelle GEINDREAU</b>	Champigny sur Veude		37210	France	2024-11-09
<b>^pascal delalay</b>			37500	France	2024-11-09
<b>johnny FORT</b>	Langeais		37130	France	2024-11-09
<b>Celine Puiberneau</b>	Tours		37000	France	2024-11-09
<b>Marie Le Rouge</b>	Saint-Cyr-sur-Loire		37540	France	2024-11-09
<b>Farida Benmeddour</b>			37250	France	2024-11-09
<b>Emilie Giner</b>	Monts		37260	France	2024-11-10
<b>Florence BONNEAU</b>	Tours		37000	France	2024-11-10
<b>ysaloup mary</b>	Tours		37100	France	2024-11-10
<b>Francoise Louis</b>	Veigne		37250	France	2024-11-11
<b>Fanny RANCHIN</b>	Tours		37000	France	2024-11-12
<b>Arnaud Bertrand</b>			37320	France	2024-11-15
<b>laetitia duperry</b>			37390	France	2024-11-15
<b>marie-laure devos</b>	VÃ©retz		37270	France	2024-11-16
<b>Mohammed Bouabdallah</b>			37000	France	2024-11-16
<b>CATHERINE CHANTEPIE</b>	Bléré		37150	France	2024-11-16
<b>PATRICIA FURCY</b>			37700	France	2024-11-17
<b>Emmanuelle Daire</b>	Ciran		37240	France	2024-11-17
<b>Emmanuelle Esnault</b>	Tours		37000	France	2024-11-18
<b>Frédérique Constant</b>	Tours		37000	France	2024-11-19
<b>corinne Dubois</b>	Tours		37000	France	2024-11-19
<b>Elisabeth MARINIER</b>	Amboise		37400	France	2024-11-19
<b>Rachid El Assali</b>	Saint-pierre-des-corps		37700	France	2024-11-20
<b>Claude Guillaumin</b>	Saint-pierre-des-corps		37700	France	2024-11-20
<b>Isabelle BUISSON</b>	Manthelan		37240	France	2024-11-21
<b>Laurence Bossé</b>	CIRAN		37240	France	2024-11-22
<b>François Denost</b>	MONTS		37260	France	2024-11-23
<b>Flo Violette</b>			37260	France	2024-11-23
<b>SANDRINE Hogrel</b>			37320	France	2024-11-23
<b>Bernadette CHARDON</b>			37000	France	2024-11-23
<b>Catherine Lambert</b>	Monts		37260	France	2024-11-23

<b>christine legrand</b>			37000	France	2024-11-24
<b>Dominique Vallet</b>	Tours		37000	France	2024-11-25
<b>Houria Mamouni</b>	Saint-pierre-des-corps		37700	France	2024-11-25
<b>Ahmed Bouabdallah</b>	Tours		37000	France	2024-11-26
<b>Christian EB</b>	Amboise		37400	France	2024-11-26
<b>catherine RAYNAUD</b>	Tours		37000	France	2024-11-26
<b>Albertina bruere</b>	Tours		37000	France	2024-11-26
<b>Claude Mondot</b>	Tours		37100	France	2024-11-28
<b>Agnès Bernard</b>	Esvres		37320	France	2024-11-29
<b>leinad trofel</b>	Cormery		37320	France	2024-11-29
<b>Stéphane Hennion</b>			37260	France	2024-11-30
<b>stephane rosique</b>			37300	France	2024-11-30
<b>Marie DELETANG</b>	CHEILLE		37190	France	2024-11-30
<b>liliane daulny</b>			37250	France	2024-11-30
<b>sylvia chmielowice</b>			37220	France	2024-12-01
<b>Alycia Guerin</b>	Saint Pierre Des Corps		37700	France	2024-12-02
<b>BRIGITTE CAILLARD</b>	Amboise		37400	France	2024-12-03
<b>olivier heintz</b>			37270	France	2024-12-03
<b>Stéphanie MONCADE</b>			37100	France	2024-12-03
<b>Noemet-lanzorod Oko-Oli</b>	TOURS		37000	France	2024-12-04
<b>Annette Bernard</b>	Amboise		37400	France	2024-12-04
<b>Angéline VERMEULEN</b>	Tours		37000	France	2024-12-05
<b>Sébastien Girard</b>	Tours		37100	France	2024-12-05
<b>Nelson Vieira Salgado</b>	Veigné		37250	France	2024-12-05
<b>thierry COTINEAU</b>	Tours		37000	France	2024-12-06
<b>herve pasco</b>			37390	France	2024-12-08
<b>Annick LENGELLE</b>			37100	France	2024-12-08
<b>Virginie Duvault</b>	Rivarennnes		37190	France	2024-12-09
<b>Coline TENDEL</b>			37700	France	2024-12-09
<b>Jérôme Francois</b>			37250	France	2024-12-10
<b>virginie calaux</b>	Saint-cyr-sur-loire		37540	France	2024-12-10
<b>Mikael Lessay</b>	Tours		37200	France	2024-12-10
<b>Amel Errakib</b>	Tours		37000	France	2024-12-11
<b>Julien Texier</b>	Parçay-Meslay		37210	France	2024-12-12
<b>Regis Jarry</b>	Tours		37000	France	2024-12-13
<b>Martine AUDOIN</b>	Manthelan		37240	France	2024-12-13

<b>Ghislaine Mourait</b>			37510	France	2024-12-13
<b>Valérie Assoumou-Gaumé</b>	Bois-Colombes		92270	France	2024-12-15
<b>Amandine Botreau</b>	Nouatre		37800	France	2024-12-17
<b>Caroline Szymkowiak</b>			37300	France	2024-12-17
<b>Mayeul Vigouroux</b>	Saint-Pierre-des-Corps		37700	France	2024-12-21
<b>Fanny Kb</b>	Blere		37150	France	2024-12-21
<b>Laurent Braun</b>	Monts		37260	France	2024-12-23
<b>Jennifer Landry</b>	Fondettes		37230	France	2024-12-25
<b>FRANCOISE LEMESLE</b>	Tours		37000	France	2025-01-04
<b>christèle TAUREAU</b>	Tours		37100	France	2025-01-05
<b>Gérard Lopez</b>	Amboise		37400	France	2025-01-07
<b>Jean-Luc Godon</b>	Saint Avertin		37550	France	2025-01-10
<b>Arnaud LURBE</b>	Saint pierre des corps		37700	France	2025-01-10
<b>Christine Miloikovitch</b>	Montbazou		37320	France	2025-01-10
<b>Lorene Hamed</b>	Montbazou		37250	France	2025-01-10
<b>Isabelle Nuffer</b>	Monts		37260	France	2025-01-10
<b>Karine VINERIER</b>	Tours		37000	France	2025-01-10
<b>Antoinette Minier</b>			37260	France	2025-01-10
<b>Clémentine Benes</b>	Tours		37000	France	2025-01-10
<b>Michèle Tennegu</b>			37260	France	2025-01-11
<b>Julien Poirier</b>	Villiers au Bouin		37330	France	2025-01-12
<b>isabelle laidet</b>			37270	France	2025-01-14
<b>Didier Férault</b>			37550	France	2025-01-16
<b>Catherine Beaudran</b>	Tours		37000	France	2025-01-16
<b>Mathilde Triau</b>	Le Havre		76600	France	2025-01-17
<b>Louis Arnould</b>			37700	France	2025-01-17
<b>antoine esposito</b>	st-cyr sur loire		37540	France	2025-01-17
<b>Jean Paul CLAVEL</b>	SAINT CYR SUR LOIRE		37540	France	2025-01-17
<b>Michele Tolochard</b>			37000	France	2025-01-17
<b>Karine LE DU</b>	Nouans les Fontaines		37460	France	2025-01-17
<b>Estelle Truphandier</b>	Tours		37000	France	2025-01-17
<b>marie-noëlle tournade</b>			37000	France	2025-01-17
<b>jqaeline coudin fqdeev</b>			37000	France	2025-01-17
<b>béatrice Hindley</b>			37000	France	2025-01-17
<b>Philippe cosset</b>			37100	France	2025-01-19
<b>Sandrine Plantec</b>			37000	France	2025-01-19

<b>Florbella Ferraz</b>	Tours		37000	France	2025-01-19
<b>sabine deligne</b>	tours		37000	France	2025-01-24
<b>Annette Grizivatz</b>	Regnéville		50590	France	2025-01-25
<b>Monique Lecoindre</b>	La Daguenière		49800	France	2025-01-25
<b>christophe roux</b>	Montpellier		34070	France	2025-01-26
<b>Fabienne GEOFFROY</b>	BALLAN MIRE		37000	France	2025-01-31
<b>Orane Perrais</b>	Esvres		37320	France	2025-01-31
<b>Julie Boyard</b>			37520	France	2025-01-31
<b>jean pierre blanloeil</b>	Saint-cyr-sur-loire		37540	France	2025-01-31
<b>Sophie Cadic</b>	Quimper		29000	France	2025-01-31
<b>Jérémie Bonnissent</b>	Amboise		37400	France	2025-01-31
<b>veronique fournier</b>	Amboise		37400	France	2025-01-31
<b>FRANCOISE LAVERDET</b>	Tours		37000	France	2025-02-01
<b>Elodie Ricaud</b>	Montlouis		37270	France	2025-02-01
<b>ben bouju</b>			37000	France	2025-02-01
<b>Pierrick Lépinay</b>			37000	France	2025-02-01
<b>JEAN MARC BOUGEARD</b>	FONDETTES		37230	France	2025-02-02
<b>Eric Moriceau</b>	Rouziers-de-Touraine		37360	France	2025-02-02
<b>Grégory VANNIER</b>	Château-Renault		37110	France	2025-02-02
<b>Kevin Gouet</b>	Joué-lès-Tours		37300	France	2025-02-03
<b>Perry VELARD</b>	Bléré		37150	France	2025-02-03
<b>grégoire pasquereau</b>			37000	France	2025-02-03
<b>christelle Lefebvre</b>			37000	France	2025-02-04
<b>Ceine Puiberneau</b>	Tours		37000	France	2025-02-05
<b>Alain Prunet</b>	CHAMBRAY LES TOURS		37170	France	2025-02-07
<b>Martine Guibentif</b>	Amboise		37400	France	2025-02-07
<b>Catherine ERENATI-BRIAN</b>	Tours		37000	France	2025-02-07
<b>christelle GUERCHET</b>			37700	France	2025-02-07
<b>Sylvie Chevalier</b>	Tours		37100	France	2025-02-07
<b>lionel loiseleux</b>	Tours		37000	France	2025-02-07
<b>Mary Perroit</b>	Montbazou		37250	France	2025-02-07
<b>Elisabeth Branger</b>			37250	France	2025-02-07
<b>Christine Gaillard</b>	Drache		37800	France	2025-02-07
<b>Martine Vandeville</b>			37310	France	2025-02-07
<b>Isabelle CHARDON</b>	Monts		37260	France	2025-02-07
<b>Mario DELAMARE</b>			37000	France	2025-02-07

<b>POITEL Sabine</b>	Blanc		37150	France	2025-02-07
<b>Marilyn Hanoun</b>	Tours		37000	France	2025-02-08
<b>Thalie Avenet</b>	Rochecorbon		37210	France	2025-02-08
<b>Audrey NADAUD</b>	Tours		37000	France	2025-02-08
<b>bernadette pelade</b>	fondettes		37230	France	2025-02-10
<b>agnes arnaud</b>			37300	France	2025-02-10
<b>Sarah LEROY</b>	Joussiers-Tours		37300	France	2025-02-12
<b>Lauriane Percheron</b>			37000	France	2025-02-13
<b>Sylvie Tournier</b>			37000	France	2025-02-21
<b>Jean Bréhéret</b>	Tours		37000	France	2025-02-21
<b>elisabeth massotte</b>			37140	France	2025-02-21
<b>Marie France HERVÉ</b>	Tours		37000	France	2025-02-21
<b>Solène PIGNON</b>			37550	France	2025-02-21
<b>Gérard VERNAT</b>	Tours		37000	France	2025-02-21
<b>Anne-Marie Barrault</b>	Tours		37100	France	2025-02-21
<b>Patrick AUGER</b>	Truyes		37320	France	2025-02-22
<b>Mady Vouloir</b>			37100	France	2025-02-23
<b>CHRISTINE LE BRIS</b>			37000	France	2025-02-23
<b>kristell gourmelon</b>			37240	France	2025-02-23
<b>Sandrine Boyer</b>	Langeais		37130	France	2025-02-28
<b>Christophe Rapicault</b>	Azay-le-Rideau		37190	France	2025-02-28
<b>Marie-Laure Marin-Girard</b>	Maille		37800	France	2025-02-28
<b>jean paul besnard</b>	ESVRES SUR INDRE		37320	France	2025-03-01
<b>Elodie Jaglin</b>			37210	France	2025-03-01
<b>Samuel Jacquesson</b>	Tours		37000	France	2025-03-02
<b>Astrid Derlin</b>	Tours		37000	France	2025-03-03
<b>Marie bernadette Rene</b>	Esvres		37320	France	2025-03-07
<b>MARIE-LUCE BEAUSSIER</b>	Tours		37100	France	2025-03-09
<b>Simone PERRY</b>			37400	France	2025-03-14
<b>Olivier CHESSE</b>	Thilouze		37260	France	2025-03-14
<b>Isabelle Aubert</b>			37000	France	2025-03-14
<b>Jackie Desgranges</b>			37300	France	2025-03-15
<b>Catherine Bernard</b>	Amboise		37400	France	2025-03-20
<b>sylvie roy</b>			37370	France	2025-03-21
<b>Josiane volovitch</b>	Saint pierre des corps		37700	France	2025-03-21
<b>Anicke PAQUIS</b>			72800	France	2025-03-21

<b>Sylvette GIET</b>	Montlouis-sur-loire		37270	France	2025-03-21
<b>Nadine Valade</b>	Montlouis		37270	France	2025-03-22
<b>Pascale Quéré</b>	Château-du-loir		72500	France	2025-03-22
<b>Claude Moulin</b>	Tours		37000	France	2025-03-22
<b>benoit jaulin</b>	saint-quentin sur indrois		37310	France	2025-03-22
<b>Floriane Tuillière</b>			37100	France	2025-03-23
<b>Baptiste Rouge</b>	Nantes		44100	France	2025-03-23
<b>Fabienne SAILLIER</b>	Ste Maure de Touraine		37800	France	2025-03-23
<b>Myrtille Rouxel</b>			37170	France	2025-03-26
<b>jocelyne real</b>			37100	France	2025-04-27
<b>Virginie Terminet</b>	Montlouis-sur-Loire		37270	France	2025-06-07
<b>Liliane EGRON</b>	Joué-les-Tours		37300	France	2025-06-07
<b>Christine Domingos</b>	Paris		75013	France	2025-06-09
<b>Melanie Leger</b>	Monts		37260	France	2025-06-09
<b>isabelle lefebvre</b>	Orléans		45000	France	2025-06-10
<b>OLIVIER MALNOU</b>	MONTs		37260	France	2025-06-10
<b>Marianne Miller</b>	Blois		45160	France	2025-06-10
<b>Mélanie Diakhaté</b>	Monts		37260	France	2025-06-10
<b>Romain Chasle</b>	Monts		37260	France	2025-06-10
<b>Karine Varois</b>	Paris		75013	France	2025-06-10
<b>MORGANE DE SOUSA OLIVEIRA</b>	Monts		37260	France	2025-06-10
<b>Damien Galzin</b>	Monts		37260	France	2025-06-10
<b>Marie Gazzeri</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Christine jouan</b>	monts	monts		France	2025-06-11
<b>Pelletier Benjamin</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Nathalie Gachot</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Fanny Tomé</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Bruno Maquaire</b>	Saint-Pierre-des-Corps		37700	France	2025-06-11
<b>Melanie Berlu</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Camille Boutet</b>	Tours		37000	France	2025-06-11
<b>Cindy Bertin</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Isabelle Bourdon</b>	Tours		37000	France	2025-06-11
<b>Solveig Duval</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Carole TROUILLET</b>	MONTs		37260	France	2025-06-11
<b>sophie BOISSIERE</b>	JOUE LES TOURS		37300	France	2025-06-11
<b>Catherine CAUWIN</b>	Monts		37260	France	2025-06-11

<b>Isabelle Robinet</b>	Veigné		37250	France	2025-06-11
<b>Sarah Robuchon</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Claire Leymonerie</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Édouard Cauwin</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Hervé Grondin</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Evelyne Perrin Lacrouts</b>	Veigné		37250	France	2025-06-11
<b>Emmanuelle MICHAUD</b>	Paris		75016	France	2025-06-11
<b>Emilie Delaine</b>	Saint-Pierre-des-Corps		37700	France	2025-06-11
<b>Yann Tozer-garnier</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Vanessa Moulins</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Pascale Ploquin</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Sabrina Pasquiou</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>myriam lefert</b>	Tours		37260	France	2025-06-11
<b>Odile Charrier</b>	Tours		37000	France	2025-06-11
<b>Camille Lefert</b>	Paris		75016	France	2025-06-11
<b>Michael Da Silva</b>	Tours		37000	France	2025-06-11
<b>Yannick Monteiro</b>	Montlouis-sur-Loire		37270	France	2025-06-11
<b>Baptiste Richer</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Marine Eisele</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Francoise Renou</b>	Tours		37000	France	2025-06-11
<b>Vanessa Commeureuc</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Thomas Bernard</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Bernard Petibon</b>	Veigné		37250	France	2025-06-11
<b>Tony NOTTELET</b>	Monts		37200	France	2025-06-11
<b>Patrick Boutru</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Alan Guillon</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Dominique Lasne</b>	Ollioules		83190	France	2025-06-11
<b>Clemence REYNAUD</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Anne Lobriaut</b>	Nantes		44300	France	2025-06-11
<b>Antony Jourdan</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Emilie Vilette</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Marie Vilette</b>	Joué-lès-Tours		37300	France	2025-06-11
<b>Estelle LAISNEY</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Christine BEOUTIS</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Emmanuel Freville</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Justine Delavalle</b>	Tours		37000	France	2025-06-11

<b>Elisabeth BUREL</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Emeraude Quevillon</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>marie moricourt</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Aurelie Ollivier</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Regine Fressart</b>	Amboise		37400	France	2025-06-11
<b>Edouard Pabanel</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Mai By</b>	Monts-en-Ternois		62130	France	2025-06-11
<b>Emma Mathieu</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Viktoriya Richer</b>	Paris		93200	France	2025-06-11
<b>Raphael Delugre</b>	Villandry		37510	France	2025-06-11
<b>léonore afif</b>	Monts		37260	France	2025-06-11
<b>Hubert Burel</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Vàessa FOUILLOUX</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Arnaud Fourré</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Sebastien Lacroix</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Elise Gillotin</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Michelle Boileau</b>	Tours		37000	France	2025-06-12
<b>Chantal Pichon</b>	Veigné		37250	France	2025-06-12
<b>madeleine ancelet</b>	Joué-lès-Tours		37300	France	2025-06-12
<b>Fabienne Lemanceau</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Adeline Serrand</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Olivier Boireau</b>	Monts		37260	France	2025-06-12
<b>Jean-Marc Navarro</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Nicolas Chaussepied</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Isabelle Marc</b>	Tours		37000	France	2025-06-13
<b>Laura Roubaie</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Julien Bisson</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Sandrine Roublin</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Armonie Pescheloche</b>		37510	37510	France	2025-06-13
<b>Elodie Moreau</b>	Tours		37000	France	2025-06-13
<b>Julie Bignon</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>vanessa duhau</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Evelyne Galzin</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Alexandre Lasne</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>Colin Faisandier</b>	Monts		37260	France	2025-06-13
<b>PIERRE LEROY</b>	AIX		59310	France	2025-06-15

<b>Julien Doceul</b>	Montlouis-sur-Loire		37270	France	2025-06-16
<b>Stephanie Cohoner</b>	Monts		37260	France	2025-06-16
<b>Maryline RICHARD</b>	Aubervilliers		93300	France	2025-06-17
<b>Jean Guiheneuc</b>	Tours		37000	France	2025-06-17
<b>Danielle Diarte</b>	Paris		75016	France	2025-06-17
<b>Josette Laborieux</b>	Tours		37000	France	2025-06-17
<b>Michel Fourrier</b>	Monts		37260	France	2025-06-17
<b>Géraldine FROGER BERTI</b>	Monts		37260	France	2025-06-17
<b>nina lloret</b>	Tours		37260	France	2025-06-17
<b>Willy Boutin</b>	Monts		37260	France	2025-06-18
<b>Michel Boutin</b>	Monts		37260	France	2025-06-18
<b>Jérôme BOUCHET</b>	St Herblain		44800	France	2025-06-18
<b>Alexandra Bonnefoi</b>	Monts		37260	France	2025-06-18
<b>dorian cotineau</b>	Tours		37000	France	2025-06-18
<b>Gaëlle Dion</b>	Monts		37000	France	2025-06-18
<b>Julien BEAUFILS</b>	Monts		37260	France	2025-06-18
<b>Maëlle Brulé</b>	Joue les Tours		37300	France	2025-06-18
<b>Regis Meunier</b>	Monts		37260	France	2025-06-19
<b>Fabienne Baudin</b>	Monts		37260	France	2025-06-19
<b>Paul Le Dez</b>	Talence		33400	France	2025-06-19
<b>MELANIE RIOU</b>	Chatou		78400	France	2025-06-19
<b>Caroline LAMY</b>	MONTs		37260	France	2025-06-19
<b>Frédéric FRANGE</b>	Monts		37260	France	2025-06-20
<b>Mimi Turquois</b>	Monts		37260	France	2025-06-20
<b>Geneviève Astier</b>	Savigny sur orge		91600	France	2025-06-21
<b>René Astier</b>	Monts		37260	France	2025-06-21
<b>isa chevrier</b>	Créteil		94	France	2025-06-21
<b>Sylvie Albaret</b>	Savigny sur orge		91600	France	2025-06-21
<b>Judith SACCHETTI</b>	Charleval		13350	France	2025-06-21
<b>Ida van Haren</b>	Nogent-sur-Marne		94130	France	2025-06-21
<b>Agnès GAILLARD</b>	Cerny		91590	France	2025-06-21
<b>Sarah Hubert</b>	Mondeville		91590	France	2025-06-21
<b>patricia jacob</b>	ATHIS-MONS		91200	France	2025-06-21
<b>Claude Soyez</b>	Chevannes		91750	France	2025-06-22
<b>myr thiebaud</b>	Wisembach		88100	France	2025-06-22
<b>Lucile Sarrazin</b>	Tours		37000	France	2025-06-22

<b>Gilles Rebeyrolle</b>	Paris		75019	France	2025-06-23
<b>Chantal BILOWIS</b>			45400	France	2025-06-23
<b>Danielle LABOUTADE</b>	SAVIGNY SUR ORGE		91600	France	2025-06-23
<b>Angie NOLLET</b>	Orléans		45000	France	2025-06-23
<b>Nicolas Barbier</b>	Monts		37260	France	2025-06-23
<b>Guillaume Caulier</b>	Guigneville		45300	France	2025-06-24
<b>Nadine Segui</b>	Esvres		37320	France	2025-06-24
<b>Jacques Rousseau</b>	Paris		75013	France	2025-06-25
<b>Claudette Baux</b>	Monts		37260	France	2025-06-26
<b>Julie Pauchet</b>	Monts		37260	France	2025-06-26
<b>Ludovic Pachet</b>	Monts		37260	France	2025-06-26



PÔLE SERVICES A LA POPULATION  
SERVICE SECURITE URBAINE  
Réf : DW/2025-03-0464  
Affaire suivie par : David Wanat  
N° Téléphone : 02.47.34.11.95  
Mail : [securiteurbaine@monts.fr](mailto:securiteurbaine@monts.fr)

Monts, le 18 Mars 2025

**Objet : Mise à jour du Plan Communal de Sauvegarde de la ville de Monts -  
Recensement des Personnes en zone à risque**

Madame, Monsieur,

La Commune de Monts a lancé une révision de son plan communal de sauvegarde, essentiel en cas de crise majeure sur la commune, notamment face au risque d'inondation. Dans le cadre de cette révision, la commune a besoin de recenser les familles domiciliées dans les zones à risque, et plus particulièrement les personnes auxquelles il faudrait porter une attention particulière en cas d'évacuation de leur habitation.

Afin de procéder à ce recensement, je vous prie de bien vouloir retourner le document joint, soit par courrier adressé au service sécurité urbaine, mairie de Monts, 2 rue Maurice Ravel, soit en le déposant directement en mairie, soit par email à l'adresse suivante : [securiteurbaine@monts.fr](mailto:securiteurbaine@monts.fr).

Merci de bien vouloir retourner le document avant la fin du mois d'avril.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,



Signé électroniquement par : Laurent RICHARD  
Date de signature : 19/03/2025  
Qualité : Monts - Maire

---

Adresser la correspondance à M. Le Maire de Monts sans indication de nom  
Mairie de Monts - 2 rue Maurice Ravel - 37260 MONTS  
[mairie@monts.fr](mailto:mairie@monts.fr) - Tél. 02.4734.11.80 - [www.monts.fr](http://www.monts.fr)  
SIRET n°: 213 701 592 00072



## À l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Suite à ma participation aux différentes réunions, je vous transmets ci-joint mes remarques et observations relatives au dossier d'enquête publique concernant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MONTS.

### Contexte :

La commune de Monts étudie actuellement la révision de son PLU. Cette révision fait suite à de nombreux allègements réalisés ces dernières années, qui ont conduit la commune à se retrouver avec un PLU dépourvu de règles précises.

La volonté du maire de procéder, une énième fois, à la révision du PLU, paraît d'autant plus surprenante qu'actuellement, les contraintes en matière d'urbanisme sont devenues quasi inexistantes, laissant une grande liberté au promoteur immobilier. Ce laxisme contraste fortement avec celui de communes limitrophes comme Artannes-sur-Indre, Sorigny ou encore Montbazou. Ces communes, dont la population est deux à trois fois inférieure à celle de Monts, ont un PLU nettement plus encadré, détaillé, étayé et précis.

**Quel est le but de ce laxisme, permettre aux promoteurs de construire ce qu'ils veulent ?**

Le plan local d'urbanisme est censé constituer un outil central pour encadrer rigoureusement les projets urbains. Il traduit une vision globale d'aménagement et d'urbanisation à long terme à l'échelle de la commune. Ce rythme régulier de révision de PLU témoigne au contraire d'un manque de vision d'ensemble de la part de la mairie, révélant une évolution urbaine non maîtrisée, non anticipée, décidée au coup par coup. **Quelle est la vision d'ensemble à long terme de la mairie pour la commune de Monts, devenir une ville à l'urbanisation non-maîtrisée ?**

Il est important de rappeler que la commune de Monts compte plus de 8000 habitants, ce qui en fait la 13<sup>ème</sup> commune la plus peuplée des 272 communes du département d'Indre-et-Loire (INSEE 2022). Compte tenu de sa taille, il est surprenant que Monts ne dispose pas actuellement d'un PLU cohérent vis-à-vis de son ampleur. **La révision du PLU ne devrait-elle pas justement permettre d'intervenir dans ce sens ?**

Ces absences de réglementations conduisent à l'heure actuelle à une multiplication des opérations menées par des promoteurs immobiliers qui achètent des parcelles déjà bâties au sein de zones pavillonnaires, pour les démolir et y ériger des immeubles de quatre niveaux en toit plat, occupant l'ensemble du terrain en limite séparative. Ces pratiques nuisent à l'harmonie architecturale – pourtant précisée dans le PLU – et posent des questions majeures : impact écologique, surcharge des infrastructures publiques non adaptées, nuisances pour le voisinage, sécurité routière... Détruisant le cadre de vie des Montois. **Comment le maire compte-t-il gérer ses différents points si rien n'est précisé dans le PLU ?**

La municipalité semble ignorer les remarques, mécontentements et revendications des Montois et Montoises face à cette croissance fulgurante de promoteurs. Cette situation a d'ailleurs fait l'objet d'un article dans La Nouvelle République du vendredi 4 juillet 2025, en complément d'une pétition contre « l'urbanisation effrénée de Monts ». Le dialogue et la communication sont inexistantes avec les citoyens, pourtant en première ligne face à ces problèmes. **Pourquoi la mairie et le service urbanisme refusent-ils de répondre aux demandes d'informations des habitants concernés ?**

Est-ce une volonté du maire de ne pas prendre en considération l'avis des habitants de Monts ? Nous ne comprenons pas sa démarche alors qu'il ne se représente pas aux prochaines élections municipales ? Pourquoi initier des dizaines de projets de construction d'immeubles collectifs de grande ampleur avant de quitter ses fonctions, alors qu'il ne pourra pas en assurer le suivi ?

Le document évoque à plusieurs reprises un objectif de « densification douce ». Pourtant, cette volonté affichée s'oppose aux nombreux projets en cours, qui relèvent d'une surdensification importante. En effet, si l'on se réfère aux préconisations du SCOT, cette densification est de 4 à 12 fois (selon les projets en cours) le nombre de logements préconisés par hectare. Comment expliquer ce non-respect des préconisations du SCOT ?

La communauté de commune Touraine-Est-Vallées, dont fait partie la commune de Monts, travaille actuellement sur l'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale (PLU i), commun à toutes les communes en faisant partie. Sa mise en place est prévue pour 2026. « Il permettra d'orienter l'aménagement du territoire intercommunal, de transcrire le projet de développement souhaité. Il prend en compte les besoins de tous les habitants et les ressources du territoire, et il offre une vision qui intègre les dimensions sociales, économiques et environnementales, dans le cadre d'une gestion économe de l'espace. » Pourquoi dépenser de l'argent publique dans une nouvelle demande de révision du PLU maintenant alors que la mise en place du PLUi est prévue pour 2026 ?

## Remarque concernant le PLU :

### 1. Hauteur des bâtiments :

La hauteur des bâtiments en zone UB est limitée à 11m. Cependant, il n'y a plus de limite du nombre de niveaux ou d'étages maximum, conduisant les promoteurs à construire au maximum de la hauteur autorisée. Avec pour résultat des barres d'immeuble de 4 niveaux en toit plat, à côté d'une maison de plain-pied par exemple. Auparavant, une limite de 3 niveaux était imposée considérée comme suffisante...

Pourquoi un nombre maximal de 3 niveaux (soit R+2) pour les nouvelles constructions n'est pas imposé ?

La construction de bâtiments collectifs comme ce qui a été construit au niveau du BOIS CANTIN : **soit 2 niveaux à l'égout du toit + le 3<sup>ème</sup> niveau sous les combles**, reste une construction maîtrisée. Si ce format de bâtiments et ces hauteurs était généralisées et inscrite dans le PLU, cela permettrait une approbation des nombreux projets en cours par les habitants propriétaires des maisons voisines. Les projets pourraient donc sortir de terre rapidement sans recours juridique, de manière à éviter toute action en justice.

Pourquoi ne pas imposer ce même format à tous les nouveaux bâtiments collectifs de manière à ce que les projets soient acceptés par les habitants voisins ?

### 2. Imperméabilisation des sols :

Le coefficient d'imperméabilisation en zone UB est fixé à 40 % de la superficie de la parcelle. Les parkings en matériaux imperméables comme l'enrobé, le bitume ou le béton sont inclus dans ce calcul. En revanche, l'utilisation de matériaux dit « perméables » tels que le béton drainant ou le gravier n'est pas soumise à une réglementation en termes de pourcentage maximal sur la parcelle.

Pourquoi n'existe-t-il pas de pourcentage défini pour ces zones afin d'éviter un recouvrement total de la parcelle ?

Cela conduit à des parcelles recouvertes d'immeubles et de parkings, privées de surfaces de pleine terre composées de gazon et de verdure, qui peuvent absorber efficacement les eaux de pluie.

Pourquoi n'y a-t-il pas de pourcentage minimal de surfaces d'espace verts imposé, contrairement à d'autres communes ?

### 3. Assainissement eaux pluviales :

ARTICLE UB 4 / DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	
<b>2 – Assainissement</b> <b>Eaux pluviales</b> Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.	<b>2 – Assainissement</b> <b>Eaux pluviales</b> <del>Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileur ou séparateur à hydrocarbures.</del> Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables.

**Je m'oppose FERMEMENT à cette évolution.** En effet, une part importante des eaux pluviales s'écoule vers les nombreux cours d'eau de la commune – comme le ruisseau du Peu, qui se jette ensuite dans l'Indre.

Pourquoi supprimer cette règle, il est essentiel de maintenir les dispositifs de traitement en place ?

Le dossier avance un argument écologique, pourtant il préconise ici l'infiltration des eaux directement dans le sol à travers des matériaux perméables, ce qui reviendrait, par exemple, à laisser pénétrer des polluants tels que l'huile moteur dans les nappes phréatiques. Cette approche me semble en totale contradiction avec les objectifs de protection de l'environnement.

Les matériaux employés pour les aires de stationnement tels que le béton drainant ou des graviers sont des matériaux semi-perméables. En toute logique, les surfaces perméables ne peuvent être que des surfaces d'espaces verts. Il est noté « Les poches de stationnement collectives devront privilégier les matériaux perméables ».

Quels matériaux sont précisément considérés comme « perméables » par la mairie, et qu'est-ce qui les définit comme tels ?

### 4. Occupations et utilisations du sol :

ARTICLE UB 2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	
En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.	<del>En outre, dans l'ensemble de la zone, toute démolition de bâtiment est soumise à une autorisation préalable conformément à la délibération prise par le conseil municipal.</del>

Il est indiqué que toute démolition de bâtiment dans la zone UB est soumise à une autorisation préalable du conseil municipal. Cela veut dire qu'un propriétaire ou un promoteur immobilier ne peut pas démolir librement un bâtiment, même s'il en est le propriétaire.

Cela pourrait entraîner une augmentation des démolitions sans contrôle public, modifiant ainsi l'aspect urbain et le patrimoine architectural de la zone.

Pourquoi supprimer cette règle, cela va entraîner une augmentation des démolitions sans contrôle public, modifiant ainsi l'aspect urbain et le patrimoine architectural de la zone, sans harmonie avec le reste des habitations avoisinantes, et ne permettant plus un droit de regard de la municipalité ?

## 5. Espaces libres et plantations :

ARTICLE UB 13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS	
<p><b>1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).</p> <p>Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.</p>	<p><b>1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p>Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager.</p> <p>Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (exemple : alignement d'arbres de hautes tiges, bosquets, haies, palissade, pergola, etc.).</p> <p>Pour toutes les plantations, seront privilégiées les essences locales, adaptées au climat et à la nature du sol.</p> <p><b>Lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres devront être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères devront être mises en place sur l'emprise du terrain.</b></p> <p><u>Pour les permis groupés et les lotissements :</u></p> <p>Les plantations d'arbres devront être réalisées de manière à favoriser la pousse des racines en verticalité (pose en fourreaux par exemple).</p>

Concrètement, quelles mesures de compensations environnementales et paysagère seront mises en place ?

Dans le cas d'abattage d'un chêne, sapin, pin de 35m, un tilleul de 2m pourra être planté si rien n'est précisé ?

## 6. Études de sol :

Pourquoi des études de sol et des études environnementales sont réalisées par des cabinets sur des secteurs d'OAP comme Chantemerle et la Vasselière, mais pas lorsqu'il s'agit de démolir une maison pour y construire un immeuble sur une parcelle privée par un promoteur immobilier ? La création d'immeubles collectifs sur parcelles privées n'est pas concernée par cette mesure alors qu'il s'agit d'y accueillir du public.

## 7. Densification de la commune :

Quelles sont les raisons d'une telle augmentation de population sur la commune de Monts ? Quelles sont les motivations réelles derrière ce choix ? Ce développement répond-il à un besoin exprimé par la population montoise ?

Le document évoque une « densification douce » estimée à environ 20 logements par hectare, voire de 15 logements/hectare dans les zones d'extension et dans les zones non centrales, d'après l'objectif du PADD. Toutefois, cette notion paraît en décalage avec la réalité du terrain : derrière ce discours se cachent des projets d'urbanisation sur des parcelles individuelles déjà bâties, vouées à être détruites pour laisser place à des immeubles de quatre niveaux. Cela conduit à des densités atteignant jusqu'à 12 fois les préconisations du SCOT sur certains projets, dont celui Rue du Patriou.

Dans ces conditions, peut-on encore parler de « densification douce » ? Et surtout, est-on toujours dans une logique de préservation du cadre de vie des habitants ?

Aujourd'hui, le PLU de MONTs semble être devenu une véritable aubaine pour les investisseurs. Il autorise pratiquement tout, sans véritable encadrement ni contraintes réglementaires.

### 8. Logements sociaux :

Les nombreux projets en cours visent à construire des immeubles collectifs sociaux.

Pour certains projets, il s'agit uniquement de logements sociaux, aucune mixité sociale n'est prévue, pourquoi certaines de ces opérations ne comportent aucune mixité entre logements sociaux et propriétaires privés ?

Quel est le pourcentage de logements sociaux sur la commune, où en sont les chiffres ?

### Conclusion :

Je suis globalement opposée à cette révision allégée du PLU. Je suis plutôt favorable à une révision en profondeur visant à réintroduire des règles d'urbanisme strictes, afin de préserver durablement le cadre de vie des Montois et Montoises.

Commune de

**MONTS**

Révision allégée n°1 du PLU

Réponse au Procès-  
Verbal du  
Commissaire  
Enquêteur

Dossier 20113733  
24/07/2025

réalisé par



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

Commune de

# Monts

Révision allégée n°1 du PLU

Réponse au Procès-  
Verbal du  
Commissaire  
Enquêteur

## PREAMBULE

Par la délibération du 26 septembre 2023, la commune de Monts a lancé sa révision allégée n°1 de son document d'urbanisme. Ce projet a été arrêté en date du 24 septembre 2024 par délibération. L'enquête publique s'est déroulée du 10 juin 2025 au 10 juillet 2025. Le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur a été envoyé à la commune en date du 16 juillet 2025. Il s'agit ici de répondre aux interrogations soulevées par le commissaire enquêteur dans son procès-verbal de synthèse.

Au regard du nombre conséquent de questions et parfois de la redondance de celles-ci, il est proposé une réponse par thématique.

Les grands rappels :

- La procédure de révision allégée a pour objets la mise en place de deux OAP dites de densification et des évolutions mineures du règlement écrit. Ainsi **la présente procédure de révision allégée n'a pas pour objectif d'autoriser des projets de lotissements et programmes immobiliers.**
- Le boisement du secteur de Chantemerle est protégé dans le règlement graphique du PLU en vigueur au titre de L.151-23 du Code de l'Urbanisme. **Il ne s'agit pas d'un espace boisé classé** en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. La présente procédure de révision allégée n'a pas pour conséquence de supprimer le boisement, mais uniquement de le réduire pour trouver un équilibre entre la sobriété foncière en densifiant les parties actuellement urbanisées, et la préservation d'îlots verts répondant notamment à des objectifs de résilience dans le cadre des problématiques liées au réchauffement climatique. Rappelons que **la densification du tissu urbain existant permet de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles en extension des parties actuellement urbanisées.**

Il est important de préciser qu'une partie des remarques et questions ne semblent pas concerner directement la révision allégée. Certaines remarques sont plutôt en lien avec l'OAP du Bois Joli qui a été réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé le 17 décembre 2019 et qui ne fait pas partie des objets de la présente procédure de révision allégée.

Aussi toutes les questions s'agissant de l'OAP du Bois Joli, et celles qui n'abordent pas des objets de la révision allégée en cours, sont considérées sans rapport avec la présente procédure et ne sont donc pas traitées ici.

## L'OUTIL UTILISE DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEE : L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En tout premier lieu, il faut rappeler que l'OAP est un outil d'urbanisme permettant d'encadrer le devenir d'un site. Il s'agit d'identifier les principaux enjeux du site et de décliner des orientations et des principes d'aménagement en conséquence.

Cet outil n'engendre pas de règles liées à la propriété foncière, ni d'obligation de faire. En effet **l'OAP n'engendre pas d'obligation de vendre son terrain**, il s'agit d'une prescription afférente à un périmètre intégrant plusieurs parcelles et éventuellement plusieurs unités foncières. En cas de travaux ou de projet d'évolution d'une parcelle ou d'un groupement de parcelles, alors les travaux devront respecter les grands principes et le projet devra être compatible avec l'OAP.

L'OAP présente un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme, rappelant ainsi le caractère simple d'une OAP permettant une ingénierie de projet ensuite. **L'OAP ne doit pas être confondue avec un plan de composition ou un lotissement.** Il ne s'agit que de grandes lignes censées guider le projet. Tout

projet au sein du périmètre de l'OAP devra être compatible avec cette dernière. C'est pourquoi l'OAP évoque des « principes » d'aménagement et parfois des informations à titre « indicatives ».

L'OAP n'est pas conditionnée à une opération d'ensemble. Ainsi, des projets isolés les uns des autres peuvent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme, mais ils ne devront pas porter atteinte à l'économie générale de l'OAP, ni compromettre l'atteinte des objectifs de cette dernière. Il est à rappeler que **la révision allégée n'a pas pour objectif d'autoriser un projet d'aménagement**, mais principalement de mettre en place deux OAP. Ainsi, **des autorisations d'urbanisme seront nécessaires pour tout projet d'aménagement à suivre**.

Il faut rappeler qu'en l'absence d'une OAP, seules les dispositions réglementaires du règlement écrit permettent d'encadrer un projet urbain. L'OAP, par ses indications, garantit davantage un aménagement qualitatif qui est étudié à l'échelle d'un secteur spécifique.

A ce jour, **aucune Déclaration d'Utilité Publique (DUP), ni Droit de Préemption Urbain (DPU), ni droit d'expropriation n'est programmé sur les secteurs des 2 OAP**. Les propriétaires de terrains restent maîtres de leur évolution. Il n'y a pas d'obligation de vendre n'y d'acheter les terrains. Les terrains peuvent être vendus même s'ils font partie du périmètre de l'OAP.

## PRINCIPES D'ACCÈS ET DE STATIONNEMENT

---

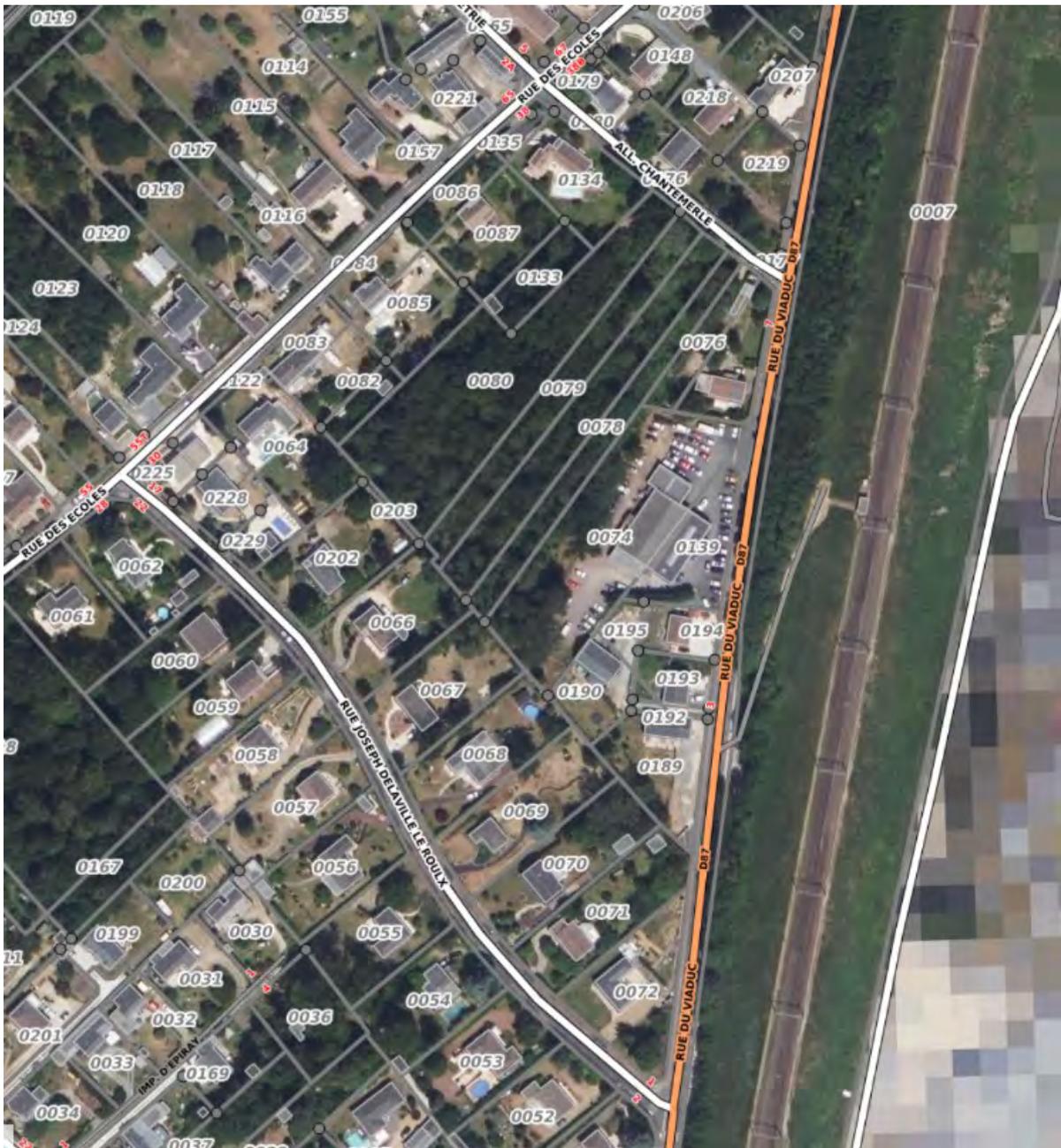
Comme indiqué dans la partie 3 "Principes Généraux" du document des OAP du PLU, les tracés figurants dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, stationnements, etc.) sont respectés. Ainsi, concernant les principes de stationnement en placettes sur le secteur de l'OAP Vasselière, il ne sera, en aucun cas, imposé des démolitions des constructions existantes pour la réalisation de celles-ci, qui pourront être adaptées avec un maintien de l'existant.

Concernant le stationnement, les dispositions réglementaires du règlement écrit du PLU s'imposent. L'OAP précise que, dans le cadre d'opération d'aménagement, la question du stationnement devra être traitée et les aménagements devront répondre aux besoins de l'opération.

La question des accès se pose essentiellement sur le site de Chantemerle. L'OAP donne deux principes d'accès, l'un depuis la rue des Ecoles, et l'autre depuis l'allée de Chantermerle. Il s'agit de principe d'accès ne garantissant pas la réalisation de ces derniers. Mais si une opération doit se faire, ces deux accès seront privilégiés. L'OAP précise aussi qu'une connexion avec la Rue du Viaduc est possible dans le cadre d'un projet d'aménagement. Concernant les mobilités actives (piétons, vélos), l'OAP indique un principe de maillage de modes actifs à réaliser au sein de l'OAP. Le maillage précisé n'est pas une prescription, et pourra s'adapter au projet d'aménagement. L'OAP rappelle simplement qu'un maillage modes actifs doit être réalisé.

Pour l'heure, l'accès aux PMR n'est pas programmé. Il s'agit d'un élément lié au plan d'aménagement, qui n'est pas l'objet de la révision allégée. Ces questions seront étudiées lorsqu'un projet d'aménagement concret sera envisagé. Les questions d'accès, de voirie, et de réseaux seront précisées dans le cadre d'un schéma d'aménagement dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme.

Les demandes concernant la rue des Bruyères et l'impasse des Goubins font référence à l'OAP du Bois Joli et n'ont pas de lien avec le projet de révision allégée du PLU. Ces deux voies se situent en dehors des deux OAP portées par la procédure.



Identification des rues du secteur de Chantemerle



Identification des rues du secteur de Vasselière

En conformité avec le règlement écrit du PLU, dans le cadre d'un futur projet d'aménagement, les accès devront permettre l'accès aux services de secours.

## CADRE DE VIE (NUISANCES)

Le cadre de vie a été pris en compte au sein des projets d'OAP et expertisé dans le cadre de l'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale.

L'OAP a pour objectif d'**encadrer un éventuel projet de développement**. Cet encadrement permet notamment de limiter les impacts négatifs des aménagements sur le cadre de vie.

Sur le secteur de Chantemerle, l'OAP encadre la densification et préserve, en plus du règlement graphique, une frange arborée permettant de limiter les nuisances éventuelles en provenance de l'activité de carrosserie en frange du site.

Sur le secteur Vasselière, au vu des sollicitations foncières indiquées par les propriétaires lors de l'enquête publique, il apparaît plus que cohérent d'encadrer ce secteur par une OAP afin d'en maîtriser au mieux son aménagement futur et d'éviter une densification anarchique qui pourrait nuire au cadre de vie des habitants.

## TRANSPORT EN COMMUN

La municipalité rappelle que la commune ne dispose pas de la compétence transport en commun. Il s'agit de compétences départementales et régionales. Ils ne peuvent donc intervenir sur le déploiement et l'élargissement de l'offre en transport en commun.

Cependant, les deux secteurs OAP qui sont au cœur de la présente procédure de révision allégée se situent à proximité de la gare. Ainsi, une densification de ces secteurs permet notamment de développer une offre de logements à proximité des transports en commun existants, et notamment de la gare.

Également, il convient de préciser ici que la Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre (CCTVI), dont la commune de Monts fait partie, s'est engagée dans la labellisation du Service Express Régional Métropolitain de Touraine (SERM). Ce projet vise à améliorer les mobilités quotidiennes des habitants, notamment en intensifiant le développement d'offres de transports autour des points d'accès aux transports en commun.

## RESEAUX

---

Les deux secteurs couverts par une OAP dans le cadre de cette procédure de révision allégée sont desservis par les réseaux. Une étude VRD (Voirie Réseaux Divers) sera réalisée dans le cadre d'un éventuel projet d'aménagement, permettant d'identifier précisément les contraintes du site et les travaux à réaliser en matière de réseaux.

Si cela est nécessaire, un dossier Loi sur l'Eau permettra de définir les modalités de gestion des eaux pluviales de ces deux quartiers.

## CAPTAGE (PAS DE RETOUR PPA)

---

Aucun PPA n'a souligné une difficulté liée à la protection des eaux souterraines.

Si un dossier loi sur l'eau est réalisé, il aura pour obligation la protection des eaux, et notamment les eaux souterraines.

## RISQUE INONDATION

---

Les deux secteurs de projets qui sont les objets principaux de la présente révision allégée ne présentent **pas d'enjeux liés à la présence du risque d'inondation**. La non-exposition des sites au risque d'inondation est d'ailleurs étudiée dans l'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale, et justifie en partie le choix des élus d'y développer une nouvelle offre en logements en dehors de ce risque.

Le boisement du secteur de Chantemerle n'est pas situé en zone inondable. Un dossier Loi sur l'Eau pourra être réalisé en cas de projet d'aménagement. Celui-ci devra proposer une gestion des eaux pluviales limitant les risques d'inondation notamment en cas de forte pluie.

Par ailleurs, les évolutions du règlement écrit permettent de disposer notamment la perméabilité des zones de stationnement permettant de diminuer les risques en cas de forte pluie.

## EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE ET PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE

---

Au regard de l'article R.104-11 du code de l'Urbanisme la présente procédure de révision allégée est soumise à un examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale. Cet examen au cas par cas a pour objectif d'examiner l'impact de la procédure de révision allégée du PLU sur l'environnement au sens large, et de définir si une évaluation environnementale de la procédure est nécessaire. Cet examen au cas par cas est à différencier de l'examen au cas par cas en application de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.

L'examen au cas par cas doit décrire l'environnement communal ainsi que les enjeux de la commune et de la révision allégée du PLU au regard de l'environnement au sens large (incluant les thématiques liées aux protections environnementales réglementaires, le patrimoine, les risques, le cadre de vie...). Rappelons que **l'étude dite « flash » d'expertise écologique menée dans le cadre de cette révision allégée ne présente pas de caractère réglementaire et obligatoire et est totalement volontaire**. En effet, la municipalité a souhaité réaliser une étude permettant de définir les enjeux écologiques du site, et permettant d'alimenter la demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

La MRAE a étudié avec soin la demande d'examen au cas par cas de la procédure de révision allégée du PLU, et a conclu à la dispense d'évaluation environnementale de la procédure d'urbanisme. Ainsi, la MRAE a jugé que la prise en compte des enjeux environnementaux et la séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) qui a été mise en place est suffisante pour limiter l'impact de la procédure de révision allégée du PLU sur l'environnement.

L'étude flash qui a été menée n'est pas une étude réglementaire aux 4 saisons généralement effectuée dans le cadre d'une étude d'impact. Il s'agit d'un simple état des lieux réalisé à un moment « T » permettant d'identifier les grands enjeux du site. Ce diagnostic ne met en avant que des potentialités qui traduisent d'éventuels enjeux. Pour autant, selon la nature du projet porté par la suite sur les secteurs d'OAP, **les projets pourront être soumis à d'autres études réglementaires environnementales**, telles qu'un dossier Loi sur l'Eau ou encore un examen au cas par cas du projet pour définir la nécessité de réaliser ou non une étude d'impact. Ces études réglementaires feront l'objet d'un regard de l'Office Français de la Biodiversité, qui ne manquera pas de demander des études complémentaires si nécessaires, et ce aux 4 saisons.

Le secteur de Chantermerle pourra faire l'objet d'une évaluation environnementale au regard de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.

Pour conclure sur la thématique environnementale et prise en compte de la biodiversité, il faut rappeler que **la révision allégée du PLU n'a pas pour objectif d'autoriser de nouveaux projets, mais simplement de mettre en place des outils d'urbanisme permettant d'encadrer l'aménagement du territoire**.

Pour autant, la municipalité entend les inquiétudes de la population et propose de renforcer le volet Eviter, Réduire, Compenser (ERC), notamment en maintenant une zone plus large de la prescription d'éléments de paysages à protéger existante sur la frange ouest, dans l'objectif de préserver ces espaces de tout aménagement et de renforcer les connexions écologiques nord/sud.



De plus, la municipalité souhaite annexer à l'OAP de Chantemerle une fiche permettant de définir les compensations écologiques pour toute suppression d'arbres sur le secteur.

## GABARIT DES CONSTRUCTIONS

Sur les deux secteurs d'OAP, les volumes bâtis attendus sont de type R+1+combles au maximum.

Les deux secteurs se situent en zone Ub du PLU dont les dispositions en matière de hauteur sont les suivantes :

### 1 - EXPRESSION DE LA RÈGLE

La hauteur maximale est fixée à :

- 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à usage d'habitat collectif ;
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation ou d'activités ;
- 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les annexes.

## TPOLOGIES DE LOGEMENTS ET LOGEMENTS SOCIAUX

Les deux OAP programment du logement intermédiaire, tout en permettant du collectif, et plus ponctuellement du logement individuel. On y retrouve ainsi à la fois des différences de typologie de logements dans leur forme, mais aussi dans leur régime financier.

Le Logement intermédiaire est un logement locatif, à loyer modéré et encadré par la loi. Un logement collectif désigne un ensemble de logements regroupés au sein d'un même bâtiment.

Concernant les logements individuels, leur localisation au sein des OAP n'est pas précisée afin de permettre la faisabilité d'un projet. Geler la localisation précise des différentes typologies de logement pourrait fragiliser la faisabilité d'un projet.

Le PADD du PLU de la commune de Monts, approuvé le 17 décembre 2019 précise effectivement, au sein de l'axe « HABITAT et EQUILIBRE SOCIAL » un objectif de production de logements locatifs sociaux de l'ordre de 21% dans les nouvelles opérations.

Selon les données de 2023 du Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS), on compte 402 logements sociaux sur la commune de Monts. Cela représente 11,6% du parc résidentiel de la commune. Le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de la commune recense, à ce jour, 695 demandes d'attribution d'un logement social sur Monts depuis le 1er janvier 2025. En 2024, ce sont **1267 demandes d'attribution d'un logement social sur Monts** qui ont pu être recensés par le CCAS de la commune.

La Préfecture a rappelé, dans son avis sur la procédure, l'obligation de la collectivité en matière de production de logements sociaux.

## LE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

---

La Commune de Monts a une superficie de 2779 ha. 520 ha du territoire sont en zone urbaine, cela représente 19% de la superficie de la commune.

Entre 2000 et 2025, soit en 25 ans, on compte approximativement 45 ha du territoire qui ont fait l'objet d'un "étalement urbain" (augmentation de la superficie de la zone urbaine). À ce rythme, dans 100 ans, ce seront 180 ha de zones agricoles et naturelles qui auront été urbanisées, soit ¼ de la superficie totale de la commune.

La commune de Monts, première commune de la CCTVI, fait preuve de dynamisme et attractivité économique et résidentielle, liés à sa proximité directe à la Métropole et à son cadre de vie.

Les nombreux atouts du territoire Montois attirent des investisseurs proposant, sur la commune, une offre nouvelle de logements (petit collectif et intermédiaire), répondants à la fois aux besoins et demandes actuelles, et aux nouvelles réglementations d'urbanisme en vigueur. Les OAP visent à encadrer au mieux ces futurs potentiels aménagements.

Une offre nouvelle de typologies de logements qui était jusqu'à présent quasi-inexistante, puisque 85% du parc résidentiel de la commune est composé d'habitats individuels, à forte dominante pavillonnaire.

La diversification des types de logement permettra de maintenir et de renforcer l'attractivité du territoire, et favorisera la mobilité résidentielle, en attirant une population de jeunes ménages, en permettant aux personnes âgées et aux familles séparées de rester sur la commune à proximité des services et des commerces, tout en accueillant de nouveaux montois et montoises.

Le rapport de présentation de la révision allégée n°1 du PLU s'est attaché à présenter une analyse de la construction neuve, du point mort démographique, et de la densification de la commune. De plus, d'après l'indice de peuplement des résidences principales de l'INSEE, à Monts, en 2022, 89,4 % des résidences principales sont en sous-occupation modérée à très accentuée (38,3 % sont en sous-occupation très accentuée). Ces données sont révélatrices d'un besoin de diversification des types de logement, et notamment d'un besoin en "petits logements".

## LA DENSITE

---

La Loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, a notamment pour objectif de réduire la consommation d'espace et l'artificialisation des sols en réponse au réchauffement climatique constaté. La sobriété foncière, comme son nom l'indique, passe par l'adaptation du développement au juste besoin, forçant ainsi à la réduction des terrains par logements. Cela conduit donc à une augmentation de l'intensité urbaine sur la totalité du territoire national et à l'application d'objectif de densité minimal.

La densité est notamment encadrée par le SCOT, qui est un document de rang supérieur au PLU.

La densité proposée sur les secteurs de Chantemerle et Vasselière est une déclinaison des objectifs de densité globaux définis dans le PADD du PLU approuvé en 2019. Il s'agit d'une densité minimale. Fixer des objectifs de densité maximum serait contreproductif à la sobriété foncière, nécessaire pour faire face au réchauffement climatique. Ainsi, les OAP ne peuvent mettre en place un objectif maximal de densité. Considérant ces éléments, il n'est pas possible de connaître à ce jour le nombre maximal de logements de cette opération.

En revanche, en compatibilité avec l'OAP et en conformité avec le règlement écrit du PLU, la densité ne pourra être supérieure aux capacités des réseaux et des équipements collectifs. De plus, les hauteurs des constructions étant limitées à 11 mètres, et le coefficient d'imperméabilisation des sols à 40%, cela constitue réglementairement une limitation essentielle à la densité à outrage.

## PLU ET PLUI

---

Il n'y a pas de PLUi applicable ou prescrit sur le territoire de Monts. En conséquence, seul le PLU communal encadre le développement de la commune.

## CONCERTATION PUBLIQUE

---

Dans le cadre de la présente révision allégée du PLU, une concertation préalable a été réalisée en amont de l'arrêt de projet. Le bilan de cette concertation a été dressé lors de l'arrêt de projet. Une faible participation a été observée dans le cadre de cette enquête publique.

Une réunion de concertation a été organisée avec le bureau d'étude le 23 octobre 2023, soit un mois après le lancement de la procédure, afin de présenter les grands principes du projet de révision, l'outil OAP et d'échanger avec les propriétaires sur les conditions d'accès aux terrains pour l'expertise écologique.

Les élus ne souhaitent pas organiser à ce jour une réunion publique dans le cadre de la présente révision du PLU, puisqu'à ce jour, aucun projet d'aménagement concret n'a été formalisé sur les deux secteurs d'OAP concernés par la révision allégée.

## Mesure de réduction

### MR-t1 : Adapter le défrichage du site pour limiter les impacts écologiques

	<b>MR-t1 : Adapter le défrichage du site pour limiter les impacts écologiques</b>	<b>Mesure</b> Réduction	<b>Type</b> Technique	<b>Phase</b> Travaux
---	---	----------------------------	--------------------------	-------------------------

#### Thématique écologique

									
Global <input checked="" type="checkbox"/>	Habitats <input checked="" type="checkbox"/>	Flore <input checked="" type="checkbox"/>	Insectes <input checked="" type="checkbox"/>	Amphibiens <input checked="" type="checkbox"/>	Reptiles <input checked="" type="checkbox"/>	Avifaune <input checked="" type="checkbox"/>	Chiroptères <input checked="" type="checkbox"/>	Mammifères <input checked="" type="checkbox"/>	Autres : <input type="checkbox"/>

#### OBJECTIFS

Il s'agira dans le cadre d'un potentiel aménagement du secteur « Chantemerle » de réduire, vis-à-vis du défrichage, le dérangement, l'altération et la fragmentation des habitats remarquables fréquentés par la flore et la faune.



Localisation du secteur « Chantemerle »

#### DESCRIPTION

##### Volet réglementaire de la procédure de défrichage en Indre-et-Loire

D'après l'arrêté préfectoral du 17 février 2005, fixant le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichage est soumis à autorisation administrative, la commune de Monts est située en zone verte, où le seuil d'autorisation de défrichage est fixé à 4 ha (articles 1 et 2).

**Cela signifie donc qu'une demande de défrichage n'est pas obligatoire auprès de la DDT d'Indre-et-Loire pour moins de 4 ha.**

##### Volet réglementaire de la procédure de défrichage selon le Code de l'Environnement

Cependant, d'après l'article annexe à l'article R122-2 du Code de l'environnement, le projet est concerné par la rubrique 47-Premiers boisements et déboisements en vue de la reconversion de sols, et notamment, a) *Défrichements soumis à autorisation au titre de l'article L. 341-3 du code forestier en vue de la reconversion des sols, portant sur une superficie totale, même fragmentée, de plus de 0,5 hectare.*

**Dans ce cas, le projet est soumis à examen au cas par cas.**

#### Diagnostic écologique complémentaire

Afin de répondre aux objectifs de préservation de la biodiversité, auddicé Val de Loire recommande fortement un passage d'un écologue en période favorable pour pointer, marquer les arbres remarquables, ceux à cavités (chauves-souris ou insectes). Cela permettra d'alimenter la demande au cas par cas. De plus, un passage à une période favorable d'un écologue sera aussi judicieux pour réévaluer la population et la diversité des espèces potentielles sur le site. Ces passages seront effectués en phase projet, pour accompagner la demande de défrichage et les autres études réglementaires au besoin.

#### Pointage et protection des espèces remarquables végétales

Avant le défrichage, les arbres et autre végétation à protéger seront marqués pour ne pas les arracher. Si une flore est remarquable, un balisage pourra être installé autour de celle-ci pour la préserver des travaux.

#### Procédure en cas d'arbres à cavités à abattre

L'objectif est de mettre en place un protocole d'abattage des arbres à cavités favorables au gîte des chiroptères afin d'éviter le risque de destruction d'espèces protégées lors de la phase de défrichage du site. Si le porteur du projet devait abattre des arbres à cavités (sécurité vis-à-vis des constructions), il est indispensable de le faire hors des périodes sensibles des chiroptères (parturition et hibernation).

La période la plus propice pour l'abattage est entre septembre et fin octobre. Pour ce faire, le contrôle de l'absence de chiroptères dans les cavités arboricoles devra être réalisé avant l'abattage. L'expert assistera et contrôlera les opérations d'abattage afin de guider le personnel de chantier. Une vérification de l'absence de chiroptères après l'abattage des arbres sera également réalisée.

Si la présence de chiroptères est avérée, des mesures particulières devront être engagées consistant en :

- la mise en place de systèmes anti-retours sur des cavités arboricoles ;
- l'abattage de l'arbres gîtes avec utilisation d'une pince mécanique permettant un « abattage doux ».

A noter que la mesure vient en complément de la création au préalable des habitats de substitutions à proximité.

Indicateur de réussite : aucune destruction d'individu

#### Lutte contre les espèces exotiques envahissantes

Des espèces exotiques envahissantes (EEE) sont présentes sur le secteur : le robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), espèce invasive avérée en Centre Val-de-Loire, ainsi que le raisin d'Amérique (*Phytolacca americana*) et le laurier palme (*Prunus laurocerasus*) espèces reconnues potentiellement invasives dans la région.

L'objectif de cette mesure est de limiter l'implantation et la colonisation par les EEE présentes. La problématique est d'autant plus présente lors des chantiers où le sol va être mis à nu car cela favorise le réensemencement naturel par la banque de graines présente dans le sol. Il est alors indispensable de prendre des **dispositions de prévention, éradication et confinement** pour éviter la dissémination d'espèces végétales invasives dans la zone de chantier.

Des mesures spécifiques seront prévues dans la phase projet.

#### Marquage d'un arbre



Source : ONF

#### Balisage d'un secteur



Source : Eurovia

#### Exemple de balisage de station d'EEE



#### Arrachage de robiniers à l'aide d'une houe-pioche



Source : CEN Rhône-Alpes

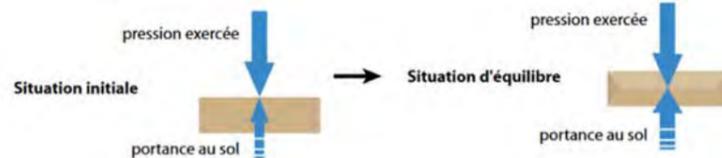
### Modalités du défrichement

Dans le cadre d'un défrichement, il est nécessaire de réfléchir aux impacts que cette action peut avoir sur le sol. Ainsi les aménagements et les accès doivent assurer une portance suffisante et ceci dès la phase travaux. La portance est définie comme la **capacité d'un sol à supporter la pression** qu'exercent sur ce dernier des pneus, des chenilles, les pieds d'un homme ou les sabots d'un animal. Cette pression se calcule en faisant le rapport entre la masse et la surface sur sol. La figure suivante donne un exemple de portance.



Exemple de pression au sol

Si la pression exercée par le matériel est supérieure à la portance du sol, il y a un tassement de ce dernier jusqu'à retrouver l'équilibre portance - pression des pneus. Si cet équilibre n'est pas atteint, l'engin s'enfoncé complètement. Le poids ne préjuge donc pas de la pression qu'il exerce au sol et des dégâts qu'il peut occasionner sur ce dernier.



Principe de portance

La portance d'un sol varie en fonction de sa texture, de sa structure, de l'hétérogénéité des horizons qui le composent et de son humidité. Ce dernier facteur est très important puisqu'un sol est d'autant plus sensible au tassement qu'il est engorgé d'eau. Ce tassement a des conséquences directes et indirectes sur le sol lui-même et sur la végétation qu'il supporte ; à savoir :

- une diminution de la porosité avec une réduction de la capacité de drainage ;
- des conséquences négatives sur l'activité biologique du sol préjudiciables à la minéralisation de la matière organique ;
- des difficultés de développement du réseau racinaire.

**Afin d'éviter le tassement du sol, les opérations de défrichement et de nivellement du sol seront menées entre le début mai et la fin novembre.**

Dans le cas où les aménagements pour l'acheminement devaient avoir lieu à une autre période, des mesures comme l'usage d'engins ou de dispositif réduisant la pression exercée sur le sol seront nécessaires. A définir le cas échéant avec une structure compétente en la matière.

### Indicateur de réussite

Absence d'ornières significatives ;  
Recolonisation des milieux par la flore et la faune.

### SOURCES

Audicé Val-de-Loire  
Guide d'aide à la définition des mesures ERC – CGDD – Janvier 2018

Les interventions pourraient être menées manuellement à l'aide de tronçonneuse maniable type élagueuse ou de débroussailluse équipés de lame forestière. Les branches seraient ensuite mises en fagots pour être évacués du site, mises en andain pour être broyées ou conservé sur site à des endroits stratégiques pour faciliter le déplacement des reptiles. Le broyage devra suivre à l'activité de coupe, afin de ne pas laisser une attractivité quelconque pour la faune. Ce dédoublement de l'activité permettra de faciliter la fuite des espèces, tout en permettant de défricher la parcelle.

### Calendrier des travaux

L'objectif de la mesure est d'éviter le dérangement des espèces protégées et patrimoniales appartenant en particulier aux cortèges des milieux semi-fermés à fermés et des milieux humides boisés, ainsi que la destruction d'individus non volants, et notamment de nichées de jeunes oiseaux, des pontes ou des individus d'amphibiens, des mammifères terrestres et des reptiles, lors de la phase travaux.

En phase travaux, les actions relatives aux opérations de décapage, d'excavation et de défrichement seront à débiter, dans la mesure du possible, en dehors de la période s'étalant du 15 mars au 31 août.

Une fois les travaux commencés, ceux-ci doivent commencer progressivement et impérativement se faire de façon continue et sur tout le chantier pendant la période de reproduction afin d'éviter que des individus viennent s'installer et se reproduire sur les secteurs périphériques aux zones de travaux ou sur les surfaces nouvellement formées, qui auraient été temporairement mis à l'arrêt.

En cas d'une interruption de plus de 15 jours dans les travaux, l'écologue en charge du suivi écologique devra vérifier la présence ou pas d'espèces patrimoniales et/ou protégées et d'en informer le porteur du projet afin de mettre en place des mesures correctives au besoin (arrêt temporaire du chantier).

Dans le cas où les travaux devraient commencer durant la période citée pour des raisons d'impératifs ou cas d'imprévu, le protocole suivant devra être suivi :

- Fauchage et déchaumage tous les 15 jours afin de maintenir des habitats non favorables à la faune au niveau notamment des milieux ouverts pouvant être créés temporairement ;
- Passage d'un écologue tous les 15 jours. Dans le cas de l'observation d'une espèce patrimoniale et/ou protégée (Salamandre tachetée, couleuvre verte et jaune...) en reproduction sur et à proximité de l'emprise du projet, il conviendra d'éviter toute perturbation jusqu'à la fin de la reproduction. Dans ce sens, le planning des travaux devra être modifié.

Les travaux d'abattage, de déboisement et de défrichement seront réalisés entre septembre et fin octobre pour éviter les périodes de floraison et de fructification (flore) et éviter les périodes d'hibernation, de ponte, d'éclosion ou de mise-bas (chauves-souris, amphibiens, reptiles) pour défavoriser le secteur exploité avant les travaux de terrassement. En effet, cette période est propice aux divers groupes recensés sur le secteur d'étude ; les individus sont encore actifs et présentent des capacités de dispersion optimales lors d'éventuels dérangements liés aux travaux. Tous travaux de débroussaillage seront à réaliser du centre vers la périphérie pour permettre la fuite des individus en transit.

Indicateur de réussite : maintien de la flore et de la faune à enjeu après l'aménagement urbain.

### PRECONISATIONS

La planification des travaux doit tenir compte de la biologie des espèces et être revue et adaptée au fur et à mesure de l'avancée des travaux.

### PLANIFICATION

La mesure devra être appliquée dès le démarrage des travaux en évitant la période du 15/03 au 31/08

	N° de semaine				
Janv.	1	2	3	4	5
Fév.	6	7	8	9	
Mars	10	11	12	13	
Avril	14	15	16	17	18
Mai	19	20	21	22	
Juin	23	24	25	26	
Juil.	27	28	29	30	31
Août	32	33	34	35	
Sept.	36	37	38	39	40
Oct.	41	42	43	44	
Nov.	45	46	47	48	
Déc.	49	50	51	52	

Pas de commencement de travaux