



Commune de MONTs

2025-042U

dossier n° PC0371592440043

date de dépôt : 19/12/2024

date d'affichage en mairie : 19/12/2024

demandeur : ECI PROMOTION

représentée par : M. ROYER Claude

pour : Construction de deux immeubles de 31 logements

Bâtiment A : R+2 - Bâtiment B : R+2+rez de jardin

Création de 31 places de stationnement

adresse terrain : 156 rue du Val de L'Indre à Monts (37260)

**ARRÊTÉ**  
**accordant un permis de construire**  
**au nom de la commune de MONTs**

**Le maire de MONTs,**

Vu la demande de permis de construire présentée le 19/12/2024 par ECI PROMOTION représentée par M. ROYER Claude demeurant 134 avenue de Grammont à TOURS (37000) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction de deux immeubles de 31 logements, Bâtiment A : R+2 - Bâtiment B : R+2+rez de jardin et création de 31 places de stationnement ;
- sur un terrain situé 156 rue du Val de L'Indre à Monts (37260) ;
- pour une surface de plancher créée de 1950,14 m<sup>2</sup> ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, secteur de la Rauderie, annexée au PLU ;

Vu les nouvelles pièces déposées en date du 06/02/2025 ;

**ARRÊTE**

**Article 1**

Le permis de construire est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

**Article 2**

Conformément aux dispositions de l'article UB6 du règlement du PLU, la pergola du parking ouest devra être implantée soit à l'alignement de la voie (rue du Val de l'Indre) soit à 5 mètres de l'alignement de la voie.

Conformément à l'article UB11-1-8 du règlement du PLU, les clôtures devront respecter les dispositions suivantes :

Pour les clôtures en limite de voies ou emprises publiques, existantes à créer ou à modifier :

Sont interdits : les plaques béton, 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. Les plaques de béton, d'une hauteur maximale de 0,30 mètre, sont uniquement autorisées en sous bassement des panneaux de grillage rigides.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre dans leur totalité qu'elles soient en limite ou en retrait des voies ou emprises publiques existantes à créer ou à modifier. Dans le cas d'une clôture sur voie pour laquelle le terrain naturel est en contrebas de la voie, la hauteur de la clôture est calculée par rapport au niveau de la voie.

Si un mur est édifié il doit être enduit et avoir :

- Une hauteur maximale de 0,80 mètre et être surmonté par un dispositif à claire-voie, l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètre.

Pour les clôtures en limite séparative :

Concernant les clôtures sur les limites séparatives entre parcelles, leur rôle diffère des clôtures sur rue. La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection. Tandis que la clôture sur les limites entre parcelles forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité.

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.

Conformément aux dispositions de l'article UB11-1-2 du règlement du PLU, la construction doit s'adapter au relief du terrain naturel. Le niveau du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 0,50 mètre par rapport au terrain naturel (mesuré en établissant la moyenne des coins de la construction).

Tout mouvement de terre est interdit.

L'adaptation au sol du rez-de-chaussée doit correspondre au terrain naturel, aux constructions contiguës, à la voie existante ou projetée.

Conformément aux dispositions de l'article UB7 du règlement du PLU : quelle que soit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, elles devront respecter la réglementation des vues et des jours définie par le Code civil dans ses articles 675 à 680.

Fait à MONTS,



*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.*

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.*

- *Pour information : La construction, ou l'installation ou l'aménagement objet de cet arrêté est susceptible d'être assujéti à la Redevance d'Archéologie Préventive (sauf pour les cas d'exonérations prévus à l'article L524-3 du code du Patrimoine) à la Taxe d'Aménagement et la Participation pour Assainissement collectif dont les montants vous seront communiqués ultérieurement.*

- *Le bénéficiaire de l'autorisation est tenu à la réalisation et au financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du terrain en ce qui concerne les réseaux de communications électroniques en vue d'accueillir la fibre optique en application de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.*

*Des infrastructures à cet effet devront être réalisées lors des travaux de viabilisation.*

*Le bénéficiaire de l'autorisation doit prendre contact avec la société Val de Loire Fibre, délégataire de service public, afin de prendre connaissance du cahier des charges relatif au raccordement au réseau public de communications électroniques (règles d'ingénierie, etc.).*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'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 « télérécour citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr> »

**Durée de validité du permis :**

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

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

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

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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

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

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

**Notification de la décision :**

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

Date de transmission à la Préfecture :

Date d'affichage de l'arrêté en Mairie :



## Service Eau-assainissement

### AVIS SUR LA DESSERTE DU TERRAIN PAR LES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES

N°: 356

Dossier : PC 037 159 24 40043

Nom du demandeur : SARL ECI PROMOTION

Adresse des travaux : 156 rue du Val de l'Indre 37260 MONTS

Référence cadastrale : BW 0121 – BW 0110

#### **1-RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE**

Le terrain est desservi par le réseau de distribution :

oui

~~non~~

Le réseau est suffisant :

oui

~~non~~

#### **Prescriptions techniques relatives au raccordement :**

- le raccordement est exclusivement réalisé par VEOLIA EAU
- le compteur est implanté en limite de domaine public

#### **2-RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES**

Le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées :

oui

~~non~~

Le réseau est suffisant :

oui

~~non~~

### **Prescriptions techniques relatives au raccordement :**

- le raccordement est exclusivement réalisé par VEOLIA EAU
- la boîte de branchement est implantée en limite de domaine public
- une fois l'habitation raccordée au réseau, les travaux doivent être contrôlés par VEOLIA EAU

### **Information importante :**

- le raccordement donne lieu au versement de la Participation pour le financement de l'assainissement d'un montant de 1 630 € (montant indicatif, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2024) par logement.

A Sorigny, le 23 décembre 2024

L'ASSISTANTE



Marie-France DEBOUT

Enedis - Cellule AU - CU

COMMUNAUTES DE COMMUNES DU VAL DE L'INDRE  
6 PLACE ANTOINE DE SAINT EXUPERY  
37250 SORIGNY

Téléphone : 0970 831 970  
Télécopie : 0247766155  
Courriel : cen-are@enedis.fr  
Interlocuteur : LE-GATT Olivier

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**  
OLIVET, le 27/01/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme PC0371592440043 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

Adresse : 156, rue du Val de L'Indre  
37260 MONTS  
Référence cadastrale : Section BW , Parcelle n° 0121  
Section BW , Parcelle n° 0110  
Nom du demandeur : ECI PROMOTION

Nous avons instruit cette demande sans disposer de la puissance de raccordement nécessitée par le projet. L'autorisation d'urbanisme concernant un immeuble, nous avons basé notre réponse sur l'hypothèse d'une puissance de raccordement globale du projet de 208 kVA triphasé.

Nous vous informons que, sur la base des hypothèses retenues pour notre analyse, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Olivier LE-GATT**  
Votre conseiller