

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Commune de MONTs

dossier n° PC0371592500019

date de dépôt : **15/07/2025**

date d'affichage en mairie : **15/07/2025**

demandeur : **GROUPE VALOR**

représenté par : **M. HOCHÉ Edouard**

pour : **Construction de 36 logements locatifs sociaux ainsi que 36 places de stationnement et 58 places pour le stationnement des vélos**

adresse terrain : **27 rue du Platirou à Monts (37260)**

2026-010U

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 15/07/2025 par GROUPE VALOR, représenté par M. HOCHÉ Edouard demeurant 4 rue des Maltotiers à ORLEANS (45000) ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction de 36 logements locatifs sociaux ainsi que 36 places de stationnement et 58 places de stationnement pour les vélos ;
- sur un terrain situé 27 route du Platirou à Monts (37260) ;
- pour une surface de plancher créée de 2327,15 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu les nouvelles pièces déposées en date du 10/09/2025 et du 27/10/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Territorial d'Aménagement du Sud-Ouest (STA) en date du 18/08/2025 ;

Vu le rapport technique du Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Indre-et-Loire (service prévision) (SDIS 37) en date du 08/10/2025 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 17/07/2025 qui indique qu'une extension du réseau public d'électricité est nécessaire ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Les prescriptions émises par le SDIS 37 dans son rapport technique en date du 08/10/2025 devront être respectées.

Les prescriptions du STA dans son avis en date du 18/08/2025 devront être respectées.

Conformément à l'avis d'Enedis en date du 17/07/2025, le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Le redevable de la contribution prévue à l'article L342-6 du code de l'énergie portant sur la part des coûts des travaux d'extension situés hors du terrain d'opération de raccordement bénéficiant d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable, est le demandeur du raccordement.

Le coût de l'extension de réseau sous maîtrise d'ouvrage Enedis sera calculé suivant la description des besoins lors de la demande de raccordement.

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 :

- Les pare-vues installés sur les balcons en limite séparative devront être prolongés de 0,60 m afin d'éviter les vues obliques.

- 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 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 (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 dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale (28 rue de la Bretonnerie 45057 Orléans) ou par l'application informatique "Télerecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr

Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

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 :

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 : FAUCON charles

Objet : **Réponse concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme**
OLIVET, le 17/07/2025

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis la demande d'instruction de l'Autorisation d'Urbanisme PC0371592500019 concernant la parcelle référencée ci-dessous :

<u>Adresse :</u>	27, Route de Platriou 37260 MONTS
<u>Référence cadastrale :</u>	Section BK , Parcelle n° 0049 Section BK , Parcelle n° 0052
<u>Nom du demandeur :</u>	GROUPE VALOR

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.

Charles FAUCON
Votre conseiller



DIRECTION DES ROUTES ET DES MOBILITÉS

Service Territorial d'Aménagement du Sud-Ouest

Communauté de Communes
Touraine Vallée de l'Indre
Service ADS
6 PLACE ANTOINE DE SAINT EXUPERY
Z. A. ISOPARC
37250 SORIGNY

Objet : Demande d'avis sur dossier PC 037 159 25 00019, en agglomération de la commune de Monts, parcelle section BK n°0049, construction de 36 logements locatifs.

Avis favorable du Service Territorial d'Aménagement (STA) du Sud-Ouest

Accès déjà existant sur la RD 84

Visibilité : Bonne

Écoulement des eaux pluviales : Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées directement sur la RD 84. Elles seront épandues dans la parcelle ou seront tamponnées sur un bassin de récupération des eaux de pluie (toitures et circulations/parkings) avant raccordement au réseau public.

Aucun rejet direct sur la route ne sera autorisé.

Servitudes diverses : sans objet.

Projet de voirie : sans observations,

Avis : ✓ Favorable

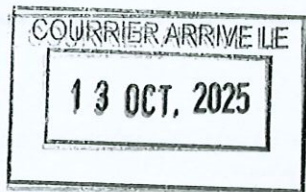
Observations particulières :

Afin d'accéder et de sortir en toute sécurité de la propriété ou d'y permettre le stationnement d'un véhicule hors de la route départementale, le futur portail de la parcelle sera implanté à 5 mètres du bord de la chaussée.

Fait à L'Ile-Bouchard,

La Présidente
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,
Pour la Présidente et par délégation,
Le Chef du Service Territorial
d'Aménagement du Sud-Ouest

Régis DESIDERI



FONDETTES, LE

- 8 OCT. 2025

LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL,

À

Communauté de Communes TOURAINE VALLEE DE
L'INDRE
6 place Antoine de Saint-Exupéry
37250 SORIGNY

POLE DE LA PREVENTION ET DE L'ORGANISATION DES SECOURS
GROUPEMENT PREVENTION ET PREVISION DES RISQUES
Service Prévision

Affaire suivie par : **Adjudant-chef QUEVAL Mathieu**

☎ 02 47 49 69 67 ☎ 02 47 49 69 29

prevision@sdis37.fr

MQ/NC/PPOS/GPPR/PVI/D-2025-005651

OBJET: RAPPORT TECHNIQUE RELATIF A UN BATIMENT D'HABITATION

Référence : Dossier PC 037 159 25 00019 reçu le 25/08/2025

I- GENERALITES

- 1-1 Dénomination : **GROUPE VALOR**
- 1-2 Adresse: **27 ROUTE DE PLATRIOU 37260 MONTs**
- 1-3 Numéro du SDIS: **H-159-00140-000**
- 1-4 Destination : **Habitations collectives**

II- ANALYSE DES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

L'étude ci-après s'appuie sur les éléments contenus dans le dossier, à savoir :

- plan de situation,
- plan de masse,
- plan de coupe,
- notice descriptive,
- formulaire de demande de permis de construire,
- document graphique insérant le projet dans l'environnement,
- photographie situant le terrain dans l'environnement.

III- DESCRIPTIF

Ce dossier concerne la construction d'un bâtiment d'habitations collectives comprenant 36 logements.

Les caractéristiques du bâtiment sont :

- construction : Traditionnelle (pierre, brique, parpaings),
- niveaux : R+3
- isolement des tiers par une distance supérieure à 5 mètres.

L'accès des secours s'effectuera depuis la rue de Platriou.

Au regard des éléments contenus dans le dossier, le projet sera classé en 2^e famille.

IV- REFERENCES REGLEMENTAIRES

Cette étude concerne plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et la défense contre l'incendie.

Elle s'appuie sur les textes réglementaires suivants :

- articles L2213-32, L2225-1 à 4 et R2225-1 à 10 du Code général des collectivités territoriales,
- articles R.111-2 à R.111-5 du Code de l'Urbanisme,
- arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection des bâtiments d'habitation contre l'incendie,
- arrêté du 5 février 2013 relatif à l'application des articles R129-12 et R129-15,
- arrêté du 15 décembre 2015 fixant le référentiel national de la défense extérieure contre l'incendie,
- arrêté préfectoral du 27 octobre 2017 modifié portant approbation du nouveau Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du département d'Indre-et-Loire,
- circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existante,
- procédure d'instruction des projets d'habitation NMR 91 DGSCGC/DSP/SDSIAS/BRIRC du 24 juin 2015.

V- RECOMMANDATION RELATIVE A LA DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

Cette étude d'urbanisme ne tient pas compte de l'indisponibilité des points d'eau liée à un problème technique (fuite importante, problème d'ouverture par exemple) qui doit être résolue par la commune au titre des articles L2225-1 et L2225-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le débit nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie est évalué à 60 m³/h pendant 2 heures à une distance maximale de 200 mètres (cf. annexe 1 du RDDECI).

Il existe dans la base de données du SDIS un point d'eau incendie n°37159-26 situé à 200 mètres (cf. annexe 1 du RDDECI) du projet dont le débit est de 71 m³/h sous 1 bar de pression (données du service des eaux fournies au SDIS en date du 01/08/2020).

La défense extérieure contre l'incendie est **suffisante**.

VI- RECOMMANDATION RELATIVE A L'ACCESSIBILITE DES ENGINS DE SECOURS (2^{ème} famille)

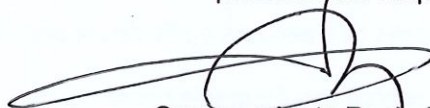
S'assurer de la présence d'une voie destinée aux engins d'incendie desservant la (ou les) façade(s) ou d'un passage pour les dévidoirs (1,80 m de large dont 1,40 m de voie stabilisée).

Les caractéristiques d'une voie engins sont les suivantes :

- largeur minimum de la chaussée, bande réservée au stationnement exclue, 3 mètres,
- force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons, avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum,
- rayon intérieur minimum de 11 mètres,
- surlargeur $S = 15/\text{Rayon}$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres,
- hauteur libre de passage d'engin de 3,50 mètres,
- pente inférieure à 15%,
- résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

Le service Prévision du SDIS 37 reste à la disposition du maître d'ouvrage pour le conseiller utilement sur l'application des mesures énoncées ci-dessus.

P/Le Directeur Départemental
et par délégation,
La Cheffe du groupement prévention et
prévision des risques.



Commandante Rachel VERNA

	Service Eau-assainissement AVIS SUR LA DESSERTE DU TERRAIN PAR LES RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES
---	--

N°: 179

Dossier : PC 037 159 25 00019

Nom du demandeur : GROUPE VALOR- REPRÉSENTÉ PAR M. HOCHÉ EDOUARD

Adresse des travaux : 27 ROUTE DE PLATRIEU- 37260 MONTS

Référence cadastrale : BK 0049-BK 0052

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
- **Des travaux d'extensions et de renforcement du réseau sont nécessaires et à prévoir pour la réalisation de ce projet**
- 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^{er} janvier 2020) par logement.

A Sorigny, le 12 septembre 2025

Assistante, Service Cycle de l'Eau

Jennifer CHALOPIN

