

REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de MONTs

Dossier PC0371592600007

Date de dépôt : 02/03/2026

Demandeur : SCCV BIZET

Représenté par : M. GUILLON Vincent

Pour : Construction de 17 logements de type T4

Adresse terrain : 14 rue Georges Bizet à Monts (37260)

2026-118U

ARRÊTE
refusant un Permis de Construire valant Permis de démolir
au nom de la commune de MONTs

La Maire de MONTs,

Vu le Permis de Construire valant permis de démolir présenté le 02/03/2026 par la SCCV Bizet, représentée par M. GUILLON Vincent demeurant 4 rue des Maltotiers à Orléans (45000) ;

- Pour la construction de 17 logements de type T4
- Sur un terrain situé : 14 rue Georges Bizet à Monts (37260)

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la CCTVI service eau-assainissement en raison de la situation du terrain dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Servolet, en date du 23/03/2026 ;

Vu le rapport technique du Service Départementale d'Incendie et de Secours d'Indre-et-Loire en date du 30/03/2026 ;

Vu l'avis de la CCTVI service des Déchets Ménagers en date du 12/05/2026 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de 17 logements de type T4 sur un terrain situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet présente un alignement de 9 bâtiments en toiture terrasse et avec peu de jeux de volumes, donnant un aspect de « blocs répétitifs » ;

Considérant les dispositions de l'article UB11 du règlement du PLU qui précise que l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains ;

Considérant que l'environnement immédiat est composé essentiellement de maisons traditionnelles sur de grandes parcelles de terrains et que le projet est de nature à porter atteinte à cet environnement ;

Considérant que par conséquent le projet est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages urbains et donc qu'il va à l'encontre des dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme qui indique que « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier

ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » ;

Considérant que la parcelle est actuellement boisée sur une grande partie de sa surface et que la notice ne précise pas les mesures mises en place pour remplacer les arbres qui seront supprimés ;

Considérant les dispositions de l'article UB13 du règlement du PLU qui indiquent que lorsqu'un arbre ou plusieurs arbres doivent être abattus, des mesures de compensations environnementales et paysagères doivent être mises en place sur l'emprise du terrain ;

Considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et vise notamment à favoriser le renouvellement urbain et à préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la commune se fixe comme objectif de favoriser la diversification des formes bâties, notamment à travers de l'habitat collectif et intermédiaire, de l'habitat groupé, des maisons de villes, des lots libres de petite taille, afin de permettre notamment une diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat ;

Considérant que la production de 17 logements de type T4 ne favorise pas la diversification des formes bâties et de la mixité sociale ;

Considérant que le projet ne respecte pas les articles précités ;

En conséquence,

ARRÊTE

Article Unique

Le Permis de Construire valant permis de démolir est **REFUSÉ**.

Fait à MONTS,



Nota Bene :

Lors du dépôt d'un nouveau dossier de permis de construire, la commune de Monts devra être consultée en amont pour présentation du projet. Des précisions devront être apportées sur la gestion des eaux pluviales.

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

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

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 cedex 1) ou par l'application informatique "Télérecours 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).

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 :



**SAPEURS
POMPIERS**

DE TOURAINE

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

Affaire suivie par : *Lieutenant CHENIN Laure*
☎ 02 47 49 69 67
prevision@sdis37.fr

LC/NC/PPOS/GPPR/PVI/D-2026-001773

FONDETTES, LE

30 MARS 2026

LE DIRECTEUR DEPARTEMENTAL,

À

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

OBJET : RAPPORT TECHNIQUE RELATIF A UN BATIMENT D'HABITATION

Référence : Dossier PC 037 159 26 00007 reçu le 23/03/2026

I- GENERALITES

- 1-1 Dénomination : **SCCV BIZET**
- 1-2 Adresse : **14 RUE GEORGES BIZET 37260 MONTS**
- 1-3 Numéro du SDIS : **H-159-00143-000**
- 1-4 Destination : **Habitations individuelles**

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 de 17 maisons individuelles type T4 de 95 m² chacune.

Les caractéristiques du bâtiment sont :

- construction : Traditionnelle (pierre, brique, parpaings),
- niveaux : R+1,
- absence d'isolement.

Dispositions de sécurité présentées au projet :

- accès des secours par la rue Georges Bizet.

Au regard des éléments contenus dans le dossier, le projet sera classé en 1^{er} 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 (soit un volume total de 120m³) à une distance maximale de 200 mètres.

Il existe dans la base de données du SDIS un point d'eau incendie n° 37159-00028 situé à moins de 200 mètres (cf. annexe 1 du RDDECI) du projet dont le débit est de 80m³/h sous 1 bar de pression (données du service des eaux fournies au SDIS en date du 01/11/2019).

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

VI- ACCESSIBILITE A UN BATIMENT D'HABITATION DE 1^{ère} FAMILLE

L'article R-111-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le terrain accueillant le projet doit être desservi par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Pour les habitations de 1^{ère} et 2^{ème} familles, la voie desservant le terrain doit correspondre aux caractéristiques suivantes (articles 3 et 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation) :

- 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,
- résistance au poinçonnement de 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²,
- pente inférieure à 15%.

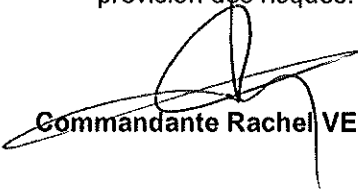
VII- AUTRES RECOMMANDATIONS

- 1) S'assurer que les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié afférentes aux bâtiments d'habitation de la soient respectées dans le cadre de ce projet.
- 2) Installer au moins un détecteur de fumée normalisé par logement et veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif (décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs dans tous les lieux d'habitations).

- 3) Respecter les dispositions de l'article R 111-5 du code de la construction et de l'habitation, notamment l'escalier et son accès doivent permettre de porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard (gabarit de 1970 mm x 570 mm conforme à la note du 22/10/2013 de la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages).

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

N° : 014

Dossier : PC 037 159 260 0007

Nom du demandeur : SCCV BIZET- REPRESENTÉ PAR M. VINCENT GUILLON

Adresse des travaux : 14 RUE GEORGES BIZET- 37260 MONTS

Référence cadastrale : BP 0028

1-CAPTAGE CONCERNE

Le projet se situe dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Servolet bénéficiant d'un arrêté déclarant d'utilité publique la création de périmètres de protection, en date du 4 décembre 2002, modifié le 2 juillet 2007.

2-AVIS SUR LE PROJET

Le projet porte sur la construction de 17 maisons individuelles type T4.

Il est rappelé qu'à l'intérieur de ce périmètre **sont notamment interdits** :

- Toute modification de la surface topographique pouvant provoquer la stagnation des eaux et favoriser leur infiltration ;
- L'épandage superficiel, le déversement ou le rejet dans le sous-sol par puisard d'eaux usées, d'eaux vannes ;
- **Le rejet direct des eaux pluviales dans le sous-sol ;**
- Le creusement de puits, de forages

Par ailleurs, **sont réglementés** :

- Les **canalisations d'eaux usées devront être étanches**, cette étanchéité doit être vérifiée par des essais avant la mise en service ;
- La création de lotissements, campings, villages ou installations analogues qui ne sera autorisée que si ces derniers sont raccordés au réseau collectif d'assainissement ;
- Les excavations temporaires telles que celles nécessitées par la réalisation de travaux qui ne pourront être comblées qu'avec des **matériaux naturels non souillés, inertes et insolubles**.

La DUP prévoit d'autres dispositions qui ne concernent pas directement ce projet. Si besoin, la DUP est consultable auprès du service Cycle de l'Eau de Touraine Vallée de l'Indre (eau@tourainevalleedelindre.fr).

A Sorigny, le 23 mars 2026

La Directrice du Service Cycle de l'Eau




Lucie FRIESSE

	Service Déchets Ménagers AVIS SUR LA DESSERTE DU PROJET PAR LES SERVICES DE COLLECTE DES DECHETS MENAGERS
---	--

N°: 017

Dossier : PC 037 159 2600007

Nom du demandeur : SCCV BIZET

Adresse des travaux : RUE GEORGES BIZET – 37260 MONTS

1-DESSERTE PAR LES SERVICES DE COLLECTE

Favorable:

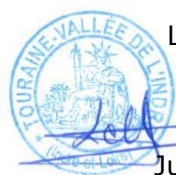
oui

~~non~~

Prescriptions techniques :

- la collecte des ordures ménagères et du tri sélectif pourra être effectuées sur l'aire de présentation située à l'entrée du lotissement.

A Sorigny, le 12 mai 2026



L'assistante

Justine LALLE