Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
037-213702087-20260914-1326-AI
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 16/09/2026
Publication : 16/09/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

Ville de Saint-Avertin

ARRÊTÉ
N°26-09-14 / 1326

REFUS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE
PRONONCE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le 04/08/2026	
Par :	Monsieur PICHON Jean-Marie Madame CALLY Annick
Demeurant à :	13 avenue de Ribes 44500 LA BAULE-ESCOUBLAC
Pour :	Nouvelle construction Construction d'une maison individuelle
Terrain sis à :	26 rue de Cangé AY-0347

Référence dossier
N° PC0372082600032

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée ;

Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.421-1 et suivants ;

Vu le code du Patrimoine, notamment ses articles L.621-30, L.621-32, L.632-2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 novembre 2017, mis à jour le 31 janvier 2018, modifié le 23 mai 2022, mis à jour les 31 août 2022, 12 octobre 2022 et 23 janvier 2023, modifié le 25 mars 2024 et mis à jour le 7 mai 2025 ;

Vu l'arrêté n°228 en date du 16 février 2026 accordant le permis d'aménager n°PA0372082500002 en vue de la réalisation du lotissement ;

Vu l'avis défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 9 septembre 2026 ;

Considérant que le projet porte sur la construction d'une maison individuelle sur un terrain situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article UB-11-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que : *« L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »* ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre de protection des monuments historiques et est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, d'après l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que « *Le projet se situe dans un environnement boisé composé de constructions anciennes et plus récentes, de volumétries traditionnelles formant un tissu bâti harmonieux, majoritairement constitué de bâtiments de volumétries simples à deux pentes.*
Les dispositions suivantes ne sont pas en accord avec le contexte décrit précédemment :

- *La volumétrie complexe composée de corps de bâtiments à larges pignons et hauteurs de faîtage multiples, orientés dans trois directions différentes.*
- *L'association inopportune de toitures à deux pentes et d'une toiture à croupe.*
- *La teinte sombre des menuiseries qui crée un effet de béance. »*

d'après l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant l'article UB-7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui stipule que « *Les constructions doivent être implantées :*

- *Soit, sur une seule limite séparative, en respectant les conditions de hauteur définies à l'article UB-10 dans une bande de 3 mètres de large prise à compter de ladite limite. Au-delà de la bande de 3 mètres, la règle H/2 s'applique. La distance minimum par rapport aux autres limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.*
- *Soit, éloignées des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.* » ;

Considérant l'article UB-10 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui précise que « *Dans une bande de 3 mètres de large prise à compter des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser un niveau de plancher habitable (RDC) et au maximum 3 mètres à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère à compter du terrain naturel au niveau desdites limites.* » ;

Considérant que, dans la bande de 3 mètres de large prise à compter de la limite séparative Ouest, la construction a une hauteur de 5,72 mètres à une distance d'environ 2,50 mètres de ladite limite séparative ;

Vu l'avis eaux pluviales défavorable de la Direction du Cycle de l'Eau de Tours Métropole Val de Loire en date du 31 août 2026 ;

Considérant l'article UB-4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui indique que « *<u>Eaux Pluviales</u>*

- *Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.*
- *Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être*

particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.
Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

- *Selon l'importance du projet, toute construction individuelle nouvelle ou extension devra être équipée d'une cuve de rétention enterrée pour permettre le stockage des eaux de pluies*. »

Considérant que le dossier de permis de construire ne comporte pas les justificatifs nécessaires permettant de donner un avis favorable concernant les eaux pluviales ;

Considérant que l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme précise que le dossier joint à la demande de permis de construire comprend « *L'attestation de respect des exigences de performance énergétique et environnementale, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation, ou l'attestation de respect de la réglementation thermique, lorsqu'elle est exigée en application de l'article R. 122-22 du même code.* » ;

Considérant que le projet est tenu de respecter la réglementation environnementale et que l'attestation du respect de cette réglementation n'a pas été jointe à la demande de permis de construire ;

En conséquence, le projet ne respecte pas les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et de l'article R.431-16 du code de l'Urbanisme ;

ARRETE

<u>Article unique</u> : La demande de permis de construire est REFUSEE pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Le 14 septembre 2026

Le Maire,
Vice-président de TOURS METROPOLE
VAL DE LOIRE,

Laurent RAYMOND

Signé électroniquement

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet https://www.telerecours.fr. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou, lorsque la décision est délivrée au nom de l'Etat, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche doit alors être introduit dans le mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Hôtel de Ville : BP 128 – 37551 ST AVERTIN Cédex Tél : 02 47 48 48 48 Fax : 02 47 27 10 33 – www.ville-saint-avertin.fr