

Date de dépôt : 18/10/2022
Demandeur : SARL FONCIER AMENAGEMENT
représenté par : Monsieur DROUIN Anthony
Pour : lotissement de 5 lots à bâtir
Adresse terrain : Impasse des Acacias, lieu-dit la
Marnière, à Souvigné (37330)

ARRÊTE
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de SOUVIGNE

Le Maire de SOUVIGNE,

Vu la demande de permis d'aménager présenté le 18/10/2022 par la SARL FONCIER AMENAGEMENT représentée par Monsieur DROUIN Anthony siégeant 51A Chemin de la Brosse, à Les Ponts-de-Cé (49130) et enregistré par la Mairie de SOUVIGNE sous le numéro **PA0372512250002**,

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 5 lots à bâtir et de 5 places de stationnement;
- sur un terrain situé Impasse des Acacias, lieu-dit la Marnière, à Souvigné (37330);
- pour une surface totale à aménager de 3514m² ;
- pour un nombre maximal de lot fixé à 5 ;
- pour une surface de plancher maximale fixée à 1250m²

Vu la demande de permis d'aménager n° PA0372512250002 déposée le 18/10/2022 et affichée en mairie le 18/10/2022,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Souvigné approuvé le 18/12/2017, Modification simplifiée n°1 du 23/05/2018 pour erreur matérielle ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 25/10/2022 ;

Vu l'avis d'Enedis en date du 24/11/2022 ;

Vu l'avis de STGS en date du 08/11/2022 ;

Vu l'avis du SIEIL en date du 14/02/2023 ;

Considérant que le projet est situé en zone UB du PLU ;

Considérant que le projet est situé dans les abords de l'Eglise Saint Michel ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 425-1 du Code de l'Urbanisme, « *lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéance assorti de prescriptions motivées.* » ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France a émis un avis favorable assorti de prescriptions en date 25/10/2022 ;

En conséquence,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 à 3.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 lots à bâtir avec 5 places de stationnement.

Lots à bâtir (de 1 à 5) :

- Lot 1 : 658m²
- Lot 2 : 544m²
- Lot 3 : 573m²
- Lot 4 : 630m²
- Lot 5 : 656m²

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1250 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau annexé au règlement complémentaire (PA 10).

Article 3

Les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 25/10/2022 devront être respectées (voir document en annexe).

Fait à SOUVIGNE le 14 FEV. 2023

Le Maire,

POUR INFORMATION :

Toute découverte fortuite de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai au maire de la commune conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

La délivrance des permis de construire pourra intervenir, en application des dispositions de l'article R. 442-18 du code de l'urbanisme :

- *Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;*
- *Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements mentionnés au b ci-dessus. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.*
- *Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L 231-1 du code de la construction et de l'habitation.*

Les subdivisions de lots, en application des dispositions de l'article R.442-21 du code de l'urbanisme, sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L.442-10 et L.442-11 sauf lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu ou lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum de lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a de l'article R.442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. À 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).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, 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 2 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.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES CENTRE-VAL DE LOIRE Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre-et-Loire

Dossier suivi par : DE MOUZON Camille
Objet : PERMIS D'AMENAGER

Numéro : PA 037251 22 50002 U3701

Adresse du projet : Impasse des Acacias LA MARNIERE 37330
Souvigné

Déposé en mairie le : 18/10/2022

Reçu au service le : 20/10/2022

Nature des travaux: Création de 5 lots à bâtir Projet pour le
dossier PA0372512250002

Demandeur :

SARL FONCIER AMENAGEMENT
représenté(e) par Monsieur DROUIN
Anthony

51 Chemin de la Brosse

49130 LES-PONTS-DE-CE

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques ou des abords. Il peut cependant y être remédié. **L'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions.** Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

1) Afin d'améliorer l'intégration du nouveau quartier dans l'environnement existant, le règlement du lotissement sera complété par les éléments suivants :

Les constructions nouvelles seront implantées sur au moins une limite parcellaire et respecteront l'orientation générale des constructions environnantes.

- Elles seront de plan nettement rectangulaire, le faitage parallèle au long pan, avec une profondeur (dimension du mur pignon) maximum de 8 m (tolérance de 50 cm).
- Les façades recevront un encuvement de 60 cm de haut minimum.
- Les volumes annexes devront se distinguer du volume principal (hauteur, emprise, traitement des façades,...).

Les façades seront composées selon un rythme vertical avec des baies plus hautes que larges de proportion franchement rectangulaire.

- Les baies auront des proportions plus hautes que larges ($H=L \times 1,3$ à $1,5$).
- Les portes fenêtres pourront être d'une largeur supérieure, mais seront alors divisées en trois vantaux ou plus.

Le recours à des matériaux traditionnels est indispensable. Les matériaux de substitution imitant les matériaux traditionnels, tels que les ardoises artificielles ou les menuiseries en plastique, sont à proscrire.

Les clôtures respecteront le caractère paysager des lieux (haie vive, éléments à lames verticales en bois naturel ou en métal de teinte sombre). Les claustras, panneaux de grillage rigide et clôtures en matériaux synthétiques ou plastiques sont proscrits.

Les espaces de circulation présenteront un aspect naturel et perméable. Les traitements bitumineux ou de couleur foncé sont proscrits.

Les arbres existants sur les parcelles seront à conserver. Dans le cas où l'abatage s'avérerait nécessaire pour des raisons phytosanitaires ou pour permettre l'implantation de la construction, une note justificative sera jointe au dossier et des mesures compensatoires devront être proposées (arbres de haute tige et des baliveaux - sujets de 2 à 3 m de hauteur à terme -, appropriés à la nature du terrain et d'essences rustiques habituelles dans la région).

Fait à Tours, le 25/10/2022

L'Architecte des Bâtiments de France
Madame Camille DE MOUZON

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

ANNEXE :

Abord du monument historique: Eglise St Michel

