

PERMIS D'AMÉNAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE



DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
<i>Déposée le 10/05/2024</i>	<i>Affichée le 16/05/2024</i>	N° PA03701824B0002
<i>Par :</i>	FONCIER AMENAGEMENT 8 Rue Duportal 37000 TOURS	
<i>Demeurant à :</i>	51A Chemin de la Brosse 49130 LES PONTS DE CE	
<i>Pour :</i>	Permis d'aménager de 4 lots à bâtir	
<i>Sur un terrain sis :</i>	RUE DE LA CARTE	
<i>Références cadastrales :</i>	AR-0153, AR-0157, AR-0158, AR-0163, AR-0164, AR-0169, AR-0170, AR-0175, AR-0351, AR-0365, AR-0373, AR-0374, AR-0375, AR-0380	
<i>Surface du terrain :</i>	3583 m ²	

MONSIEUR LE MAIRE :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan local d'urbanisme de Ballan-Miré, approuvé par délibération du Conseil municipal du 19 octobre 2012, modifié par délibérations municipales du 12 avril 2013, du 2 juillet 2015, du 13 Octobre 2016 et par délibérations métropolitaines du 24 Avril 2017, du 29 Janvier 2018, du 25 février 2021 et 27 février 2023 et mis à jour par arrêtés métropolitains du 13 février 2020, du 31 août 2022, du 30 septembre 2022 et du 23 janvier 2023 ;

Vu la délibération du Conseil de Tours Métropole Val de Loire en date du 1er février 2019 prescrivant la modification n°7 du P.L.U.

Vu le règlement de la zone UC du P.L.U. susvisé ;

Vu le certificat d'urbanisme n° CU03701823B0156 délivré le 29/12/2023 ;

Considérant que le projet consiste à détacher un terrain de la façon suivante :

- Lot 1 : terrain à bâtir de 622 m²
- Lot 2 : terrain à bâtir de 900 m²
- Lot 3 : terrain à bâtir de 501 m²
- Lot 4 : terrain à bâtir de 783 m²
- Lot 5 : Espaces communs de 783 m²

A R R Ê T E**ARTICLE 1 :**

Est autorisé le détachement de 4 lots à bâtir desservis par un accès commun, situés sur la rue de la Carte conformément aux documents annexés au présent arrêté. Est autorisé le détachement d'espaces communs.

ARTICLE 2 :

Les divisions en lots devront respecter le plan de division joint en annexe à la présente décision, le nombre maximum de

lots autorisés est fixé à 4 lots à bâtir.

ARTICLE 3 :

La surface de plancher maximale sur l'ensemble du lotissement est de 1000 m²(ventilée par 250 m² maximum par lot).

ARTICLE 4 :

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du règlement de la zone UC du PLU.

Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

ARTICLE 5 :

Les avis des services extérieurs, ci annexés, devront être respectés.

ARTICLE 6 :

La vente ou la location de lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant l'achèvement des travaux constatés, conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du code de l'urbanisme, que dans les cas énumérés à l'article R 442-13 (autorisation de différer les travaux de finition, garantie totale d'achèvement des travaux).

Le 27/06/2024
Pour le Maire et par délégation,
L'Adjointe déléguée,



Laure JAVELOT



NOTA BENE :

- *Toute modification du domaine public, compris mobilier urbain (poteau, ...), dans le cadre de la création d'un accès et/ou d'une évacuation d'eaux pluviales sera à la charge du pétitionnaire et devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des Services Techniques de la ville de Ballan-Miré et/ou de Tours Métropole Val de Loire. Les travaux ne pourront être réalisés qu'à réception des prescriptions établies par la ville.*
- *L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la Commune de BALLAN-MIRÉ est située en zone argileuse (aléa fort). A ce titre, les bâtiments sont susceptibles d'être affectés par des désordres liés au retrait-gonflement des argiles. Préalablement à toute construction, la réalisation d'une étude de sol est vivement recommandée afin de déterminer la nature et la profondeur des fondations ainsi que les techniques à mettre en œuvre pour garantir la pérennité des ouvrages.*
- *L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le terrain d'assiette du projet 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 par l'arrêté du 22/10/2010.*

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. Elle est exécutoire à compter de sa transmission

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux à l'adresse suivante : Tribunal administratif d'Orléans - 28 Rue de la Bretonnerie - 45057 Orléans. Le tribunal administratif peut également être saisi par voie électronique via le site d'information www.telerecours.fr qui rassemble toutes les informations utiles aux téléprocédures

Le (ou les) bénéficiaire du permis de construire peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en deux exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (modèle disponible en mairie ou sur le site www.service-public.fr).
 - affiché sur le terrain, mention du permis de construire, de manière visible de l'extérieur, dès la notification de la décision et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
 - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.
- **Attention : Le permis d'aménager n'est définitif 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 de vous en informer 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 de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

Durée de validité du permis d'aménager :

Conformément aux articles R.424-17 et R.424-18 du code de l'urbanisme et au 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 d'aménager est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis d'aménager peut être prorogé pour une année, sur demande de son bénéficiaire, deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard.

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(s) de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Lutte contre le travail illégal : l'attention du demandeur est attirée sur les risques encourus dans le cadre de « travail dissimulé » (Loi n° 97-210 du 11 mars 1997). Article L.324-9 et suivants du Code du travail et la pénalité à l'article L.362-3 du même code (trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende).