

N°21-11-12/1349

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		référence dossier
Demande déposée le 30/07/2021		N° PA 037208 21V0002
Par :	SARL GNR PROMOTION	
Demeurant à :	5 bis Rue Edouard Branly 37170 CHAMBRAY LES TOURS	
Représenté par :	Monsieur RICHARD Daniel	
Pour :	Division de terrain - lotissement	
Sur un terrain sis à :	Rue du Placier/Rue de Cangé - AZ 178	

Le Maire :

Vu le permis d'aménager susvisé ;

Vu le projet, objet de la demande, consistant, sur un terrain situé rue du Placier/Rue de Cangé en la réalisation d'un lotissement de 11 lots à bâtir pour la construction de maisons individuelles et d'un flot A pour la construction de 3 logements sociaux sur un terrain à aménager d'une superficie de 13479 m², après démolition d'une dépendance ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.424-1, L.442-2 et suivants, R.421-19, R.441-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 novembre 2002, modifié le 12 avril 2006, révisé le 27 Novembre 2017 ;

Vu l'avis défavorable de l'architecte des Bâtiments de France en date du 12 août 2021 ;

Vu l'avis du Service Défense Extérieure Contre l'Incendie de Tours Métropole Val de Loire en date du 24 août 2021 ;

Vu l'avis de la Direction Déchets et Propreté - de Tours Métropole Val de Loire en date du 24 août 2021 ;

Vu l'avis de la Direction du Cycle de l'Eau - Service Eau Potable de Tours Métropole Val de Loire en date 9 septembre 2021 ;

Vu l'avis de la Direction du Cycle de l'Eau - eaux usées – eaux pluviales – eau potable de Tours Métropole Val de Loire en date du 15 septembre 2021 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours d'Indre et Loire – service prévision en date du 6 septembre 2021 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 20 septembre 2021 ;

Considérant que le terrain de l'opération est situé en zone UB – secteur UB1 au Plan Local d'Urbanisme,

Que le terrain est situé sur le site du Puits Coellier pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation est définie dans le Plan Local d'Urbanisme ;

Que le projet de lotissement s'inscrit sur un terrain situé dans le prolongement d'une ancienne closerie protégée par le Plan Local d'Urbanisme ;

Que le terrain est situé dans le périmètre des monuments historiques et est soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France ;

Considérant dans un premier temps que tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité.

Que les principes d'aménagement du site du Puits Coellier sont notamment de préserver et prolonger les identités locales, de conserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et le paysage, de diversifier les pratiques de déplacement (maillage doux à aménager pour s'inscrire dans le maillage de l'îlot dans lequel le site s'inscrit), de proposer deux typologies bâties (au Nord-Ouest : une forme bâtie allongée, à l'Est des volumes pavillonnaires classiques).

Que selon l'avis de l'architecte des Bâtiments de France « *Par son réseau viaire avec deux angles à 90°, la voirie est sans cohérence avec le linéaire des rues existantes. Le projet occupe par son emprise les 4/5 de l'ancien parc de la Closerie venant ainsi définitivement altérer l'environnement paysagé subsistant dans le prolongement de la maison ancienne. Le dessin des parcelles, avec une forme rectangulaire proche du carré, l'implantation des maisons en retrait des voies donnent un effet de saupoudrage du bâti venant prolonger le saupoudrage pavillonnaire environnant. Cette disposition va à l'encontre d'une recherche d'une plus grande densité et une préservation des espaces naturels pour répondre aux préoccupations environnementales et de développement durable. Sur le plan urbain et paysagé, le projet détériore, de façon définitive l'environnement de cette ancienne closerie dans le périmètre des monuments historiques de la commune de Saint-Avertin. Il va entraîner une banalisation définitive de tissu urbain et de cette poche végétale subsistante au cœur d'un quartier pavillonnaire de la fin du XXème siècle* ».

Qu'en conséquence le projet ne peut être autorisé en l'état ;

Considérant dans un deuxième temps que le projet ne comporte pas de note argumentant la gestion des eaux pluviales ;

Qu'en conséquence, la Direction du Cycle de l'Eau – eaux pluviales – ne peut émettre un avis favorable ;

Considérant dans un troisième temps que sur la page 13 de la notice – réglementation des accès – il est précisé que les « places de midi » pourront être couvertes d'une pergola ou d'un carport ce qui est en contradiction avec le règlement du lotissement qui stipule que les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimum de 6 m de la limite des emprises des voies publiques ou privées ;

Considérant dans un quatrième temps que l'article UB-11-4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *les constructions en limites séparatives disposant d'une toiture à pans seront couvertes par des toitures à une, trois ou quatre pentes de 45° maximum* » ;

Que le schéma de l'article UB11 – Mitoyenneté - du règlement du lotissement autorisant des constructions à toitures à deux pans en limites séparatives est en contradiction avec le règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Qu'en conséquence, le projet ne respecte pas l'article UB-11-4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme ;

Qu'en conséquence, pour tous ces motifs, le permis d'aménager ne peut être délivré.

..... ARRETE

Article unique : Le permis d'aménager est refusé pour le projet décrit dans la demande susvisée.



Saint-Avertin, le 12 novembre 2021
Le Maire
Vice-Président de TOURS METROPOLE
VAL DE LOIRE

Laurent RAYMOND

Acte certifié exécutoire compte tenu, conformément aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales :

- De son affichage effectué le : 1.6 NOV. 2021
- De sa transmission en Préfecture d'Indre-et-Loire le : 1.6 NOV. 2021
- De la notification effectuée le : 1.6 NOV. 2021

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 l'administrateur chargé de l'urbanisme. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

ARRÊTÉ

