

REPUBLIQUE FRANCAISE



CERTIFICAT D'URBANISME OPERATIONNEL

Le Maire de SAINT-AVERTIN,

Vu la demande de certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus mais également les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain cadastré **CC-0135** situé **allée des Jardins 37550 Saint-Avertin**, présentée le **04/12/2025** par **Monsieur DIDIER Patrick** demeurant **177 Lieu-dit L'Epinay 37310 Chambourg-sur-Indre** et enregistrée par la mairie de **SAINT-AVERTIN** sous le numéro **N°CU0372082500299** ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.153-11 disposant qu'un sursis à statuer peut être décidé par l'autorité compétente sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ;

Vu la délibération du Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire (TMVL) du 28 février 2022 prescrivant l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUm) ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable du futur PLUm qui a eu lieu au sein du Conseil métropolitain de TMVL le 26 juin 2023 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

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'avis de Tours Métropole Val de Loire, gestionnaire du réseau d'assainissement, en date du 7 janvier 2026 ;

Vu l'avis de Tours Métropole Val de Loire, gestionnaire de la stratégie et valorisation des déchets et matières, en date du 31 décembre 2025 ;

Vu l'avis de Tours Métropole Val de Loire, gestionnaire de la défense extérieure contre l'incendie, en date du 4 décembre 2025 ;

Vu l'avis du Pôle Cadre de Vie municipal et métropolitain en date du 31 décembre 2025 ;

Vu l'avis d'ENEDIS – Cellule AU - CU en date du 8 décembre 2025 ;

Considérant la demande formulée par le pétitionnaire consistant en la division foncière d'un terrain pour la création d'un lot à bâtir avec accès existant par l'allée des Jardins ;

Considérant que le terrain se situe en zone UBla du Plan Local d'Urbanisme dont les dispositions réglementaires visent à favoriser la mixité tout en maintenant la structure urbaine actuelle en évitant les densifications excessives ;

Considérant que la réduction de la propriété existante et de son jardin d'agrément serait contraire aux dispositions de la zone UB et à l'organisation urbaine du quartier ;

Considérant que l'article UB-6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme indique que *« D'une manière générale, l'implantation des constructions nouvelles doit respecter l'ordonnancement dominant à l'échelle de la rue. En particulier les implantations nouvelles doivent participer à maintenir les ambiances paysagères et végétales existantes, ce qui peut exclure les implantations en second rang altérant l'intégrité d'un cœur d'îlot végétal. »* ;

Considérant que l'article UB-13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme précise que *« Parcs, jardins d'agrément, jardins potagers, vergers Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité. Leur maintien, leur entretien et éventuellement leur réhabilitation devront être recherchés. En particulier pour les parcs et jardins attenants aux constructions anciennes. »* ;

Considérant que l'article UB-11 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 la construction en fond de parcelle est en contradiction avec l'objectif de préservation des espaces verts et avec les dispositions des articles UB-6, UB-11 et UB-13 du Plan Local d'Urbanisme ;

En conséquence, le projet serait contraire aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRETE

Article 1 :

Le terrain objet de la demande ne peut pas être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2 :

La commune est dotée d'un 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 ;

Le terrain est classé en zone UBla.

Article 3 : droit de préemption

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Métropolitain du **27 novembre 2017**.

(Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une Déclaration d'Intention d'Aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption cité ci-dessus. Elle comportera l'indication du prix et des conditions de la vente projetée.) SANCTION : Nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4 : servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique suivantes affectent l'utilisation du sol :

- *classement sonore des infrastructures de transports terrestres de catégorie 4.*

Article 5 :

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

- Défense incendie :

Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
oui	Tours Métropole Val de Loire

- Eau potable :

Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
oui	Tours Métropole Val de Loire

- Electricité :

Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
oui	ENEDIS

- Assainissement :

Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
oui	Tours Métropole Val de Loire

- Voirie :

Terrain desservi	Gestionnaire du réseau
Oui (rue de la Chalonnaière)	Tours Métropole Val de Loire

Article 6 : taxes et redevances

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale Taux = 5 %

TA Départementale Taux = 2,5 %

Redevance d'Archéologie Préventive Taux = 0,40 %

Article 7 : participations

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Sans objet.

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Votre projet pourra faire l'objet d'une participation pour le financement de l'assainissement collectif au titre de la loi de finances rectificative pour 2012 n°2012-354 du 14 mars 2012. La Métropole vous informera des modalités et des montants susceptibles d'être exigés.

Participation conventionnelle :

- Participation du constructeur en Z.A.C. (article L.311-4 du code de l'urbanisme).

Article 8 : avis et accord de l'Etat

Sans objet.

Article 9 : information préventive

L'attention du pétitionnaire est attirée sur :

- la situation de son terrain, dans un secteur localisé au voisinage d'infrastructures de transports terrestres, affecté par le bruit, et dans lequel il existe des prescriptions d'isolement acoustique.

- 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.

*- le territoire communal est sujet aux risques de fissuration dus au retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation. **Le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation.***

ATTENTION : le présent certificat d'urbanisme ne dispense pas le pétitionnaire de l'accomplissement des formalités nécessaires à l'édification de construction ou à la réalisation de l'opération projetée (déclaration préalable / demande de permis de construire / permis de démolir / permis d'aménager).

Fait à SAINT-AVERTIN,
Le 27 janvier 2026

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

Laurent RAYMOND

NB : Si vous souhaitez avoir des compléments d'informations, le service urbanisme reste à votre disposition au 02.47.48.48.32 pour une prise de rendez-vous.

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 introduite dans le mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite). Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé, par période d'une année, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité et si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire par lettre accompagnée du certificat à proroger doit être soit :

- adressée au maire par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal,
- déposée contre décharge à la mairie.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.