Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
037-213702087-20260907-CU0372082600203-AU
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/09/2026
Publication : 10/09/2026
Pour l'autorité compétente par délégation

REPUBLIQUE FRANCAIS

Ville de Saint-Avertin

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 **AY-0202, AY-0309, AY-0312** situé **15 rue de Cangé 37550 Saint-Avertin**, présentée le **22/07/2026** par **Madame MIEREANU Héloïse** demeurant **18 rue des Fougères 37150 Civray-de-Touraine** et enregistrée par la mairie de **SAINT-AVERTIN** sous le numéro N°**CU0372082600203 ;**

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 27 août 2026 ;

Vu l'avis de Tours Métropole Val de Loire, gestionnaire de la défense extérieure contre l'incendie, en date du 23 juillet 2026 ;

Vu l'avis du Pôle Cadre de Vie municipal et métropolitain en date du 10 août 2026 ;

Vu l'avis d'ENEDIS – Cellule AU - CU en date du 23 juillet 2026 ;

Considérant la demande formulée par le pétitionnaire consistant en la division foncière du terrain en deux lots à bâtir à usage d'habitation avec modification de la clôture ;

Considérant que le terrain se situe en zone UB 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 l'article UB-13-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme précise que « *Les espaces libres en cœurs d'îlots seront valorisés.*
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 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-3-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Les chemins d'accès privé ne devront pas excéder 30 mètres de long et devront avoir une emprise de (...).* » ;

Considérant que le chemin d'accès privé excède 30 mètres de long ;

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 les constructions en fond de parcelle avec terrains « en drapeau » sont en contradiction avec l'objectif de préservation des espaces verts et avec les dispositions des articles UB-3-2 et UB-6 du Plan Local d'Urbanisme ;

En conséquence, le projet ne respecte pas les 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 UB.

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 :

- AC1 servitude de protection des monuments historiques classés,
- risque de mouvements de terrain.

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	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

Les demandes de permis et les déclarations préalables seront soumises aux avis ou accords des services de l'Etat suivants :

- de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 9 : information préventive

L'attention du pétitionnaire 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.

- 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 7 septembre 2026

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

Laurent RAYMOND

Signé électroniquement

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.