

**MAIRIE
CHAMBRAY-LES-TOURS**

**PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE
AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 15/06/2022
Demande complétée le 19/07/2022 et le 27/07/2022
Demande modifiée le 19/07/2022 et le 27/07/2022
Demande affichée en mairie le 20/06/2022

N° PC 37050 22 00017

Par	ABSCISSE PROMOTION
Demeurant à	Boulevard B avenue Maurice Bourges Maunoury 37 930 CHANCEAU-SUR-CHOISILLE
Pour	Construction de 35 maisons individuelles en R+1 (16 maisons sur H2 et 19 maisons sur H3) dont 7 logements PSLA et 7 logements à prix maîtrisés (8 T3, 11 T4 et 16 T5)
Sur un terrain sis à	ECOQUARTIER DE LA GUIGNARDIERE – TRANCHE 2 - LOT H2 ET H3 BM 445

Surfaces de plancher :

existante : 0 m²

créée : 3 303 m²

Nb de logements : 35

Nb de bâtiments : 35

Destination : habitation

CHAMBRAY-LES-TOURS,
Le 29/07/2022

LE MAIRE DE CHAMBRAY-LES-TOURS,

Vu la demande de permis de construire susvisée tendant à construire 16 maisons individuelles sur H2 :

- 2 T3 « maison jardin » ;
- 6 T4 « maisons jardin »,
- 2 T4 « maison patio »,
- 2 T5 « maison patio »,
- 4 T5 « maisons atelier »

et 19 maisons individuelles sur H3 :

- 4 T5 « maisons atelier »,
- 3 T4 « maisons jardin »,
- 6 T3 « maisons patio »,
- 6 T3 « maisons patio »

et deux places de stationnement par maisons (ainsi que 5 places de stationnement « visiteur »), d'une surface de plancher de 3 303 m², sur les parcelles cadastrées BM n° 445 d'une superficie de 9 470 m², ensemble les pièces ci-annexées,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants.

Vu le règlement de la zone AUg du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 septembre 2013, modifié les 26 mars 2015 et 7 juillet 2016, mis en compatibilité le 21 mai 2015, révisé le 8 décembre 2015 et mis en modification le 03 juillet 2019, mis en compatibilité le 08 novembre 2021,

Vu l'arrêté favorable du permis d'aménager initial de l'Ecoquartier de la Guignardière en date du 24 octobre 2016 accordé à la commune de Chambray-lès-Tours,

Vu l'arrêté favorable du permis d'aménager modificatif 01 de l'Ecoquartier de la Guignardière en date du 28 novembre 2017 accordé à la commune de Chambray-lès-Tours,

Vu l'arrêté favorable du permis d'aménager modificatif 02 de l'Ecoquartier de la Guignardière en date du 26 octobre 2021 accordé à la commune de Chambray-lès-Tours,

Vu l'arrêté de différé des travaux de finition délivré le 12 décembre 2018 avec l'engagement de terminer lesdits travaux avant le 15 décembre 2025,

Vu la déclaration attestant l'achèvement des travaux (hors travaux de finitions) déposée le 13 décembre 2018,

Vu les plans de récolement des travaux (hors travaux de finitions) déposées le 15 février 2018,

Vu le plan de rétrocession afférente aux lots H2 et H3 de l'Ecoquartier de la Guignardière,

Vu le rapport en date du 18 juillet 2022 d'ENEDIS, gestionnaire du réseau d'électricité,

Vu le rapport en date du 08 juillet 2022 de Véolia, gestionnaire du réseau Adduction Eau Potable,

Vu l'avis favorable en date du 21 juillet 2022 de Tours Métropole Val-de-Loire, consultée dans le cadre de ses compétences en matière d'environnement et de collecte des ordures ménagères,

Vu l'avis favorable en date du 20 juillet 2022 de Tours Métropole Val-de-Loire, consultée en tant que gestionnaire du réseau Eaux Usées,

Vu l'avis favorable en date du 20 juillet 2022 Tours Métropole Val-de-Loire, consultée en tant que gestionnaire du réseau Eaux Potable,

Vu l'avis favorable en date du 20 juillet 2022 Tours Métropole Val-de-Loire, consultée en tant que gestionnaire du réseau Eaux pluviales,

Vu l'avis favorable en date du reçu le 15 juillet 2022 de Tours Métropole Val-de-Loire, consultée dans le cadre de ses compétences relatives à la Défense Extérieure Contre l'Incendie,

Vu l'avis favorable en date du 22 juillet 2022 du Ministère de l'Intérieur,

Vu l'avis favorable en date du 25 juillet 2022 du Ministère des Armées,

Vu l'avis en date du 22 juillet 2022 du SIEL,

Vu l'avis des services techniques,

Vu les pièces modificatives du 19 juillet 2022 et du 27 juillet 2022,

Vu les pièces complémentaires reçues le 19 juillet 2022 et le 27 juillet 2022.

ARRETE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée, pour les surfaces figurant dans le cadre ci-dessus et sous réserve du respect des prescriptions suivantes.

ARTICLE 2 : Le pétitionnaire fera son affaire personnelle du raccordement du projet aux différents réseaux suivant les prescriptions des services gestionnaires et en accord avec les Services Techniques Municipaux et TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE en se référant aux avis annexés à l'arrêté.

Concernant le raccordement du projet au réseau d'eaux usées :

public.

Pour la totalité des lots à bâtir, il sera réalisé un branchement, équipé d'une boîte disconnectrice à cloison fixe, positionnée sous le domaine privé, en limite de propriété, raccordé sur le réseau projeté commun (équipements réalisés par l'aménageur).

Si les branchements existants ne sont pas réutilisés, une obturation de ceux-ci devra être effectuée par l'aménageur de l'Ecoquartier (mairie de Chambray-lès-Tours).

Concernant le raccordement du projet au réseau d'eau potable :

Le projet se raccordera sur le réseau d'eau potable **avenue Charles Darwin et rue Rachel Carson**. Comme une rétrocession est envisagée, les diamètres des tuyaux seront à valider avec Tours Métropole. Sinon, un compteur général sera à mettre en place dans un regard, situé sur le domaine privé, en limite de propriété, raccordé sur le réseau projeté commun (équipements réalisés par l'aménageur).

Au vu du positionnement de la future canalisation d'eau potable dans la tranchée technique, il sera demandé de **favoriser l'emplacement de ce réseau sous chaussée, pour éviter que les chambres télécom se retrouvent implantées sur le réseau puis bétonné.**

Si les branchements existants ne sont pas réutilisés, une obturation de ceux-ci devra être effectuée par l'aménageur de l'Ecoquartier (mairie de Chambray-lès-Tours).

Le branchement déjà en attente sur la parcelle du projet est en PVC DN 110. Une modification de la totalité de cette attente sera effectuée pour pouvoir répondre aux prescriptions du cahier des charges de Tours Métropole.

Concernant le raccordement du projet au réseau d'eaux pluviales :

L'infiltration doit être privilégiée au maximum de sa capacité selon l'article 1.4 du règlement EP de la Métropole. Le débit de fuite est de 3l/s/ha.

Comme le projet se situe dans une opération d'aménagement d'ensemble, dont la gestion des eaux pluviales a fait l'objet d'une étude globale avec la réalisation notamment de bassins de rétention, de noue, il pourra se raccorder au réseau d'assainissement des eaux pluviales de l'Ecoquartier, via le branchement prévu (comme pour les eaux usées), travaux réalisés par l'aménageur dans le cadre du Permis d'Aménager.

Néanmoins, le pétitionnaire est invité à étudier les possibilités pour intégrer dans son aménagement des espaces extérieurs et dans la construction des habitations, des dispositifs de gestion des eaux pluviales alternatives (exutoires des gouttières vers des espaces verts, noue, tranchée drainante, voirie ou parking infiltrant...), afin de limiter le ruissellement et le rejet des eaux pluviales au réseau, en favorisant au maximum l'infiltration.

Si les branchements existants ne sont pas réutilisés, une obturation de ceux-ci devra être effectuée par l'aménageur de l'Ecoquartier (mairie de Chambray-lès-Tours).

NB : Il est rappelé que le pétitionnaire devra être conforme au Règlement Assainissement des Eaux Pluviales consultable sur le site de la Métropole.

Concernant la collecte des déchets :

Les déchets sont collectés à l'aide de Points d'Apports Volontaires Enterrés suivant deux flux :

- Les ordures ménagères résiduelles, en sacs hermétiques clos
- Les déchets recyclables (emballage et journaux) en vrac.

Les Points d'Apports Volontaires Enterrés sont situés à la hauteur des lots H2-H3.

Les informations relatives aux consignes de tri et au fonctionnement des conteneurs enterrés feront l'objet d'une démarche individuelle auprès des résidents, qui sera réalisée par les animateurs de tri de la Métropole.

ARTICLE 3 : La convention de rétrocession des espaces communs dans le domaine public ci-annexée et les prescriptions contenues dans le cahier des charges des prescriptions techniques pour la voirie et les réseaux ci-annexé devront être respectées.

ARTICLE 4 : Les revêtements définitifs des voiries, places de stationnements et cheminements piétons devront être validés par la Ville de Chambray-lès-Tours avant exécution.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les bordures de voirie, celles-ci devront être précisées à la Ville puis validée par cette dernière avant exécution, étant ici rappelé que les entrées des lots doivent être PMR.

ARTICLE 5 : Le circuit électrique spécialisé afférent aux bornes de stationnement et les caractéristiques techniques relatives aux bornes électriques, devront respecter la réglementation en vigueur.

Concernant le réseau électrique :

La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 290 kVA triphasé, sur la base de cette hypothèse retenue par ENEDIS, aucune contribution financière n'est due par la CCU à ENEDIS.

Par ailleurs, le réseau est présent au droit de l'opération et de capacité suffisante. Un réseau de desserte est à créer dans l'emprise de l'opération. Le coût de l'extension est à la charge du demandeur et sera déterminé suivant la demande de raccordement.

ARTICLE 6 : Les pieds des candélabres devront être protégés et implantés, dans la mesure du possible, hors circulation ou sur un espace visuellement différencié de la voirie circulée. Leur implantation définitive devra faire l'objet d'un plan à l'échelle adressé à la Ville de Chambray-lès-Tours avant exécution. Cette dernière devra expressément valider chacune des implantations avant réalisation.

ARTICLE 7 : Les espaces libres de toutes constructions seront soigneusement entretenus et paysagés. Le choix des végétaux devra tenir compte de la palette végétale de l'Ecoquartier et le plan de plantation à l'échelle des végétaux définitifs devra être expressément validé par la Ville de Chambray-lès-Tours avant exécution.

ARTICLE 8 : Les échantillons des principes de matériaux projetés devront être soumis à validation expresse de la Ville de Chambray-lès-Tours, après consultation des entreprises et à l'ouverture du chantier.

ARTICLE 9 : Le cheminement de l'eau des maisons (gouttières, chéneaux, etc.) ainsi que l'ensemble des dispositifs afférents devront être validés avant exécution.

ARTICLE 10 : Un échantillon complet de façade, tant pour les maisons patio, les maisons ateliers que les maisons jardins, devra être proposé et présenté à la Ville avant exécution et ce dernier devra faire l'objet d'une validation expresse de la Ville avant toute réalisation.

ARTICLE 11 : Les matériaux utilisés devront résister convenablement au vieillissement et être traités afin d'éviter tout effet de brillance.

ARTICLE 12 : Les clôtures donnant sur les grands axes structurants seront en bois, à lames verticales d'une hauteur de 1m60. Les clôtures donnant sur les venelles seront en bois à lames verticales d'1m20 ou d'1m60. Les clôtures en limites séparatives seront soit d'une clôture pleine d'une hauteur de 1m20, étant intégrée à l'architecte ou une clôture végétale composée d'un grillage à maille serré d'une hauteur d'1m20.

ARTICLE 13 : L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que si, le projet rejette des eaux usées supplémentaires dans le réseau existant, celui-ci pourra faire l'objet d'une participation pour le financement de l'assainissement collectif au titre de la loi de finances rectificative n° 2012-354 du 14 Mars 2012. Tours Métropole Val-de-Loire vous informera des modalités et des montants susceptibles d'être exigés.

Conformément aux articles L 424-7 et R 424-12 du Code de l'Urbanisme, et aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales

Rendu exécutoire compte tenu de la transmission en Préfecture le : 03/08/2022

Notifié à l'intéressé le : 29/07/2022

Affiché en mairie le : 29/07/2022



Par délégation du Maire
L'Adjoint au Maire

Didier VALLEE

NB : La construction est assujettie à la Taxe d'Aménagement (part métropolitaine et part départementale) et à la redevance archéologie préventive. La détermination de l'assiette de cette taxe et redevance sera fixée ultérieurement par les services de l'Etat chargé du recouvrement dans le département.

Le présent arrêté de permis de construire ne dispense pas le pétitionnaire des autorisations qui s'avèreraient nécessaires au regard de toute autre réglementation générale ou particulière dont il pourrait relever, notamment au titre de l'installation d'enseignes régie par le règlement local de publicité approuvé le 10 Janvier 2006. Dans ce cas, il convient, pour ces dispositifs, de déposer auprès du service concerné, une demande particulière.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le respect des règles de droit privé indépendantes des règles d'urbanisme, notamment en ce qui concerne les droits de vue sur fonds voisins.

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.

Le terrain, objet de la demande, 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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE: les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier.

L'affichage se fait par les soins du bénéficiaire grâce à un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à 80 centimètres. Vous pouvez trouver ce type de panneau notamment dans les magasins de bricolage. Le coût du panneau est à votre charge. Le panneau doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient soient lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier.

Le panneau doit mentionner : votre nom, votre raison sociale ou dénomination sociale, la date de délivrance du permis ainsi que son numéro et la date d'affichage en mairie, la nature du projet et la superficie du terrain, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté, le nom de l'architecte auteur du projet architectural si le projet est soumis à l'obligation de recours à un architecte, les droits de recours des tiers.

Il doit également indiquer, en fonction de la nature du projet :

. Si le projet prévoit des constructions : la surface du plancher ainsi que la hauteur de la ou des constructions exprimées en mètre par rapport au sol naturel,

. Si le projet porte sur un lotissement : le nombre maximum de lots prévus,

. Si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs : le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs,

. Si le projet prévoit des démolitions : la surface du ou des bâtiments à démolir.

L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de TROIS ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,

- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- 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. 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 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).

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.