



Date de dépôt : 24/09/2024

Date d'affichage en mairie : 25/09/2024

Demandeur : SCI FLOTTIERE

Représentée par : Monsieur KAMACI Yahya

Pour : Le détachement de trois terrains à bâtir après démolition de l'habitation existante

Adresse du terrain : 6 rue du Buisson à Monts (37260)

2024-222U

ARRÊTÉ

de non-opposition avec prescription à une déclaration préalable au nom de la commune de MONTS

Le Maire de MONTS,

VU la déclaration préalable présentée le 24/09/2024 par la SCI FLOTTIERE représentée par Monsieur KAMACI Yahya, demeurant 12 rue de la Flottière à JOUE LES TOURS (37300) ;

VU l'objet de la déclaration :

- Pour le détachement de 3 terrains à bâtir après démolition de l'habitation existante ;
- sur un terrain situé 6 rue du Buisson, à Monts (37260) ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/12/2019, modifié par modification simplifiée le 17/11/2020 et modifié le 18/05/2021 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la CCTVI (Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre) en ce qui concerne la situation du projet dans le périmètre de protection rapprochée du forage de Bois Joli en date du 17/10/2024 ;

ARRETE

Article 1

Il n'est pas fait opposition à la déclaration préalable sous réserve du respect des prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article UB3 du règlement du PLU : la largeur d'emprise de la voie pour desservir le terrain en second rang sera de 4 mètres minimum.

Par ailleurs le terrain est concerné par des éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Les constructions, installations, ouvrages et travaux sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cet espace. Concernant la trame végétale, les prescriptions associées, de nature à assurer sa préservation, sont les suivantes :

- Entretenir les haies / les arbres selon la méthode de la taille douce ;
- Ne pas couper les haies / les arbres ou seulement en cas de :
 - Mauvais état sanitaire conduisant à menacer la sécurité publique ou l'état sanitaire des autres arbres ;
 - Création d'accès nouveaux ou de passage de voies nouvelles ;
 - Passage des réseaux et équipements techniques d'infrastructures (transformateurs, pylônes, antennes, etc.) ;
 - Accompagnement obligatoire de la suppression de la haie par des mesures de compensation : plantation de haies sur un linéaire au moins équivalent, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées (espèces locales et diversifiées).

- Ne pas supprimer les boisements, sauf si une compensation est prévue : plantation sur une surface au moins équivalente, sur un secteur pertinent au plan écologique et paysager avec des espèces adaptées.

Les prescriptions émises par la CCTVI dans son avis en date du 17/10/2024 devront être respectées.

Fait à **MONTS**,



Nota Bene :

Les travaux de raccordement électrique nécessaires pour alimenter la parcelle seront à la charge du pétitionnaire et calculé lors de la demande de raccordement au réseau.

- Pour information : La construction, ou l'installation ou l'aménagement objet de cet arrêté est susceptible d'être assujéti à la Redevance d'Archéologie Préventive (sauf pour les cas d'exonérations prévus à l'article L524-3 du code du Patrimoine), à la Taxe d'Aménagement et la Participation pour Assainissement collectif dont les montants vous seront communiqués ultérieurement.

- 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 d'assiette 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 à l'arrêté du 22/10/2010.

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.

Le tribunal administratif peut être saisi par voie postale (28 rue de la Bretonnière 45057 Orléans) ou par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr> »

Durée de validité de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, 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 de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A 424-15 à A 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours :

- 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 d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

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 de l'autorisation

Lorsque le projet porte sur une construction, le bénéficiaire doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

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.

Notification de la décision

Date de première présentation du courrier au demandeur ou remise en mains propres contre décharge :

Date de transmission à la Préfecture :

Date d'affichage de l'arrêté en Mairie :