



**PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande déposée le 22/02/2023 Complétée le 20/04/2023 et le 25/05/2023		N° PA 037.122.23.J0001
Par : SAS NEGOCIM M.PALIN		
Demeurant à : 52 boulevard Heurteloup 37000 TOURS		Nb de lots : 6 dont 5 à bâtir
Pour : Création d'un lotissement de 5 lots à bâtir avec accès commun		
Sur un terrain sis à : Route de Narbonne La Bellangerie 37300 Joué-lès-Tours		Destination : Habitation
Affaire suivie par service Urbanisme ☎ 02.47.39.71.53		Références cadastrales : AM 74, AM 281, AM 282

Le Maire :

Vu la demande de permis d'aménager susvisée, complétée le 20/04/2023 et le 25/05/2023, dont l'avis de dépôt a été affiché en Mairie le 08/03/2023,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 01 avril 2019, exécutoire le 11 avril 2019,
Vu le certificat d'urbanisme n° CU 037122 22J0018, favorable en date du 01/04/2022,
Vu l'avis de Veolia Eau en date du 23/03/2023,
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau – service assainissement eaux pluviales, de Tours Métropole Val de Loire en date du 03/05/2023,
Vu l'avis d'ENEDIS réputé favorable en date du 14/05/2023,

ARRETE

Article 1 : autorisation

La SAS NEGOCIM représentée par M.PALIN, domiciliée 52 boulevard Heurteloup à Tours est autorisée à lotir un terrain sis à JOUE-LES-TOURS, Route de Narbonne, d'une superficie totale de 4430 m² (superficie aménagée), cadastré section AM 74, AM 281, AM 282. L'approbation du lotissement est prononcée au vu du projet présenté, lequel restera annexé au présent arrêté.

Article 2 : modalités de division et construction

- La division des lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règlements en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme et à son règlement applicable sur la Commune (zone UC3 dont un extrait est annexé au présent arrêté), au règlement complémentaire et au plan de composition du lotissement ci-joints, aux alignements de voirie et aux règles d'hygiène.
- Le nombre de lots maximum autorisé est de 5 lots à bâtir.
- La surface de Plancher créée sur l'ensemble du lotissement sera au maximum de 1500 m². Dans cette limite, la surface de plancher sera répartie conformément au tableau joint à la demande.
- Chacun des lots ne recevra qu'une seule maison d'habitation mono-familiale.

Article 3 : vente des lots et autorisation de construire

- Préalablement à la vente du tout premier lot, le lotisseur sera tenu d'adresser à M. le Maire de Joué-lès-Tours, un plan de bornage, en quatre exemplaires, établi par un géomètre expert.
- Tout acte de vente ou de location est interdit avant l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme. Le lotisseur fournit à l'acquéreur et à la mairie un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement des équipements.

Article 4 : délais

- En exécution de l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, la présente autorisation deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification du présent arrêté. Il en est de même si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 5 : prescriptions techniques

Le lotisseur est tenu d'assurer à ses frais les travaux suivants :

- La desserte de tous les lots du lotissement par les réseaux.
 - L'eau potable se raccordera au réseau public situé route de Narbonne dans le respect des observations émises par Veolia Eau dans son avis susvisé joint au présent arrêté.
 - Le traitement des eaux pluviales du projet s'effectuera conformément au règlement de service public des eaux pluviales de Tours Métropole Val de Loire.
Le lotisseur est invité à prendre l'attache du service Direction du Cycle de l'Eau de Tours Métropole Val de Loire (dce.urbanisme@tours-metropole.fr) avant travaux.
Les acquéreurs des lots devront être informés qu'une étude de perméabilité pour l'infiltration des eaux pluviales devra être jointe à leur dossier de permis de construire.
Dans tous les cas, le lotisseur devra prendre les mesures nécessaires pour évacuer les eaux de pluie et ne pourra invoquer la responsabilité de la ville en cas d'inondation.
 - **Le lotisseur est invité à prendre l'attache d'ENEDIS afin de connaître les modalités de raccordement du projet au réseau public d'électricité.**
- Le lotisseur est invité à prendre l'attache de la Direction Déchets et Propreté de Tours Métropole Val de Loire afin de connaître les modalités de gestion des déchets.
- L'ensemble des réserves émises par les services susvisés devront être levées.

- L'éclairage de la voie de desserte privée sera, le cas échéant, alimenté par un réseau spécifique : il ne sera en aucun cas raccordé au réseau communal d'éclairage public.
- **La voie de desserte du lotissement ainsi que l'ensemble des réseaux qui s'y trouvent resteront privés.**

- Outre les travaux prévus ci-dessus, le lotisseur sera tenu d'assurer à ses frais le raccordement des équipements en télécommunication propres au lotissement à ceux du réseau de télécommunications ouvert au public, existant au droit du terrain, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

Article 6 : prescriptions réglementaires

- Conformément à l'article II.2.1.10 du règlement UC3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville, l'aire de présentation des conteneurs à déchets doit être aménagée de manière à ce que ces derniers ne soient pas visibles depuis l'espace public. **Pour ce faire, un muret de 1.30m de haut sera édifié en limite sur rue dans lequel seront intégrés les cinq boîtes aux lettres (et l'interphone le cas échéant).**

- Le projet devra en particulier respecter l'article II.3 dudit règlement relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Article 7 : information des acquéreurs

Pour que les acquéreurs des lots puissent élaborer leur projet de construction dans le respect des dispositions du lotissement, le Notaire rédacteur des actes sera tenu de leur remettre, au moment de la signature de l'acte de vente, un tirage du plan de lotissement, un extrait du règlement du lotissement, ainsi qu'une copie du présent arrêté.

Article 8 : ampliation

Une ampliation du présent arrêté est transmise par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal à :

- SAS NEGOCIM, représentée par M.PALIN, 52 boulevard Heurteloup 37000 TOURS.

Article 9 : Un certificat de numérotage pourra être délivré sur demande du lotisseur.

Fait à Joué-lès-Tours, le **25 MAI 2023**

Pour le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme, au Cadre de Vie,
aux Espaces verts et aux Parcs et Jardins,



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bernard SOL', is written over the text of the official position.

Bernard SOL

NB :

- **Le lotisseur devra prendre les mesures nécessaires pour éviter toute dégradation du domaine public (trottoirs, chaussée, mobilier urbain) lors de la réalisation du projet. Si toutefois des travaux de remise en état (modification ou réparation) sont nécessaires, ils seront à la charge du bénéficiaire de la présente autorisation et seront effectués sous le contrôle du service communautaire de la voirie.**
- Le lotisseur 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.

- Protection des réseaux d'eaux d'assainissement, eaux usées, eaux pluviales et de l'environnement : les rejets de laitance de ciment et autres résidus sont interdits dans les canalisations susvisées.

- Le présent Permis d'Aménager ne dispense pas le pétitionnaire des autorisations qui s'avéreraient nécessaires au regard de toute autre réglementation générale ou particulière dont il pourrait relever.

- En cas de modification du présent projet, le pétitionnaire devra solliciter en Mairie avant le début des travaux modificatifs, un permis d'aménager modificatif.

La présente décision a été transmise au contrôle de légalité.

La présente décision est notifiée au demandeur dans les conditions prévues à l'article R 424-10 du Code de l'Urbanisme.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **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 figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet : <https://www.telerecours.fr>



Demandé par

SAS NEGOCIM

Dossier N°

PA 37 122 23 J0001

Demande du

03/2023

Adresse de la construction

**ROUTE DE NARBONNE
37300 JOUE LES TOURS**

OBSERVATIONS

AEP :

CANALISATION EXISTANTE : ROUTE DE NARBONNE

DIAMÈTRE : 200 FONTE

A titre indicatif, il y a un poteau incendie diamètre 100 mm ROUTE DE NARBONNE à environ 97m l'accès du projet portant le N°37122-000 qui débite 107 m3/h sous 1 bars en date du 05/2021.



DIRECTION DU CYCLE DE L'EAU

60 avenue Marcel Dassault
BP 651 – 37000 TOURS CEDEX 3
Tél : 02.47.80.11.00

Affaire suivie par : Simon DESLIS/HR
☎ : 02 47 33 17 22
Email : assainissement@tours-metropole.fr

Destinataire :

Commune de JOUE LES TOURS

Demandeur : NEGOCIM

Adresse du terrain : route de Narbonne – La
Bellangerie

Surface parcelle : 6 544 m²

Références cadastrales : AM0074, AM0281 et
AM0282

Dossier N° : PA 037 122 23 J0001

Transmis le : 14 avril 2023

Nature du projet : Division parcellaire pour
détacher un lot bâti, 6 lots à bâtir et un chemin
d'accès commun.

AVIS

Si l'ensemble des espaces communs sont rétrocédés à la Métropole et par conséquent les ouvrages d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales, les travaux de pose de ces réseaux devront prendre en compte les cahiers de prescriptions techniques correspondants de Tours Métropole.

Toutes plantations de végétaux à proximité des réseaux d'eau et d'assainissement, devront être réalisées conformément à ces documents.

Si la rétrocession des espaces et des réseaux communs est actée, une convention devra être établie (selon le modèle de la Métropole), avant le démarrage des travaux.

EAUX USEES : FAVORABLE

Le projet n'est pas desservi par un réseau public d'assainissement d'eaux usées et il n'est pas situé dans le zonage d'assainissement collectif.

L'installation d'un assainissement non collectif sera nécessaire pour chacun des 6 lots à bâtir et devra être soumis, pour avis, au SPANC de la Métropole de Tours, dont l'avis sur projet devra être joint au dossier de permis de construire.

EAUX POTABLE : FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS

Le projet se raccordera sur le réseau public d'eau potable route de Narbonne par le biais d'un branchement neuf équipé d'un regard avec compteur, situé sous domaine privé du lotissement, en limite de propriété.

L'emplacement et la profondeur du raccordement seront déterminés avec VEOLIA EAU (exploitant du réseau pour le compte de TMVL), qui réalisera les travaux aux frais du pétitionnaire, après réception de la demande de branchement.

Si le branchement de la maison existante se retrouve implanté sous un lot à bâtir, il devra être déplacé par VEOLIA EAU, aux frais du pétitionnaire.

Prescriptions par rapport au plan projet proposé (en cas de rétrocession) :

- Fournir un plan de coupe de la tranchée technique.
- La purge en extrémité de réseau devra se déverser dans un regard d'eaux pluviales ou dans une cloche sous trottoir de préférence pour faciliter l'accès de l'extrémité de la purge.
- Les chambres PTT devront se trouver décalées par rapport à la canalisation d'eau potable dans la tranchée technique, sinon il faudra prévoir une tranchée pour le réseau AEP seul sous voirie.

EAUX PLUVIALES : FAVORABLE

Exutoire des eaux pluviales : fossé de la voirie publique

- L'infiltration doit être privilégiée au maximum de sa capacité selon l'article 1.4 du règlement EP de la Métropole
- Débit de fuite : 3l/s/ha

Conclusion de l'étude de gestion des eaux pluviales fournie :

• Gestion des eaux de voirie :

- Perméabilité : 0.792 mm/h soit $2,2 \cdot 10^{-7}$ m/s.
- Volume d'eau à gérer : 20 m³ (pour 10 ans)
- Rejet régulé : 0.22 l/s (à titre indicatif, cela correspond à un diamètre 32 mm, pour une pente maximum de 0.5%)
- Solution proposée : bassin infiltrant à structure alvéolaire sous voirie de 29.5 m² avec un volume utile de 31 m³ (correspondant à une pluie d'environ 100 ans)
- L'étude est conforme au règlement pluvial de Tours Métropole, cependant, il est noté que la régulation de débit doit se faire sur la sortie du regard et non fixé sur une cloison siphonide avec surverse.

• Gestion des eaux pluviales des lots à construire :

- Perméabilité : 0.792 mm/h soit $2,2 \cdot 10^{-7}$ m/s.
- Volume d'eau à gérer : chaque lot devra gérer les eaux pluviales en infiltration à la parcelle.
- Rejet régulé : aucun rejet n'est prévu pour chacun des lots.
- Solution proposée : les modalités de gestion des EP sans rejet (notice hydraulique et plan) seront à préciser lors du dépôt de chaque permis de construire. Pour cela, l'aménageur devra bien informer chaque nouvel acquéreur de ces prescriptions et vérifier quelles soit bien prises en compte dans les PC.

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

Date de l'avis : 03 mai 2023

Pour le président et par délégation
Le Directeur du Cycle de l'eau,



Vincent SOULARD