REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de ARTANNES SUR INDRE

dossier n° PA 0370062240002

date de dépôt : **24/06/2022**
date d'affichage en mairie : **24/06/2022**
demandeur : **Monsieur DAHINDEN Alain**
pour : **La division d'un terrain en vue de détacher un lot à bâtir**
adresse terrain : **41 AVENUE DES MOULINS à ARTANNES SUR INDRE (37260)**

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager au nom de la commune de ARTANNES SUR INDRE

Le maire de ARTANNES SUR INDRE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24/06/2022 par Monsieur DAHINDEN Alain demeurant 1 Impasse de la Combotte à LES FESSEY (70310);

Vu l'objet de la demande :

- pour la division d'un terrain en vue de détacher un lot à bâtir
- sur un terrain situé 41 AVENUE DES MOULINS à ARTANNES SUR INDRE (37260)

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/04/2007, modifié le 12/11/2013 et le 11/12/2017 ;

Vu le certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 0370062240044 du 13/06/2022 ;

Vu l'avis de l'architecte des bâtiments de France en date du 19/08/2022 ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre des abords ou dans le champ de visibilité de l'Eglise paroissiale Saint-Maurice et du Château des Archevêques (ancien) : monuments historiques ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France donne son accord assorti de prescriptions, au titre du patrimoine, de l'architecture, de l'urbanisme ou du paysage ;

Considérant que l'autorité compétente a souhaité maintenir certaines recommandations ou des observations émises par l'architecte des bâtiments de France, dans son avis du 19/08/2022 ;

Considérant les dispositions de l'article R111-27 du code de l'urbanisme qui précisent que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

ARRÊTE

Article 1

Monsieur DAHINDEN Alain demeurant 1 Impasse de la Combotte à LES FESSEY (70310) est autorisé à diviser un terrain situé 41 AVENUE DES MOULINS à ARTANNES SUR INDRE (37260) cadastré 0F-1801 pour une surface de 3592m² sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les recommandations suivantes jointes au présent arrêté émises par l'Architecte des Bâtiments de France devront être respectées. En effet, au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, il convient de respecter les dispositions suivantes :

Dans l'objectif d'une intégration harmonieuse, les futures constructions devront respecter les paramètres urbains et architecturaux du contexte (implantation, volumétrie, composition, matériaux et couleurs).

Le règlement du lotissement pourra donc être complété par les éléments suivants :
- La construction nouvelle sera implantée sur au moins une limite parcellaire et respectera l'orientation générale des constructions environnantes.
- Elle sera de plan nettement rectangulaire, le faîtage parallèle au long pan, avec une profondeur (dimension du mur pignon) maximum de 8 m (tolérance de 50 cm).
- Les façades recevront un encuvement de 60 cm de haut minimum.
- Les volumes annexes devront se distinguer du volume principal (hauteur, emprise, traitement des façades,...).
- Les baies auront des proportions plus hautes que larges (H=Lx1,3 à 1,5).
- Le recours à des matériaux traditionnels est indispensable. Les matériaux de substitution imitant les matériaux traditionnels, tels que les ardoises artificielles ou les menuiseries en plastique, sont à proscrire.
- Les clôtures respecteront le caractère paysager des lieux (haie vive, éléments à lames verticales en bois naturel ou en métal de teinte sombre). Les claustras, panneaux de grillage rigide et clôtures en matériaux synthétiques ou plastiques sont proscrits.
- Les espaces de circulation présenteront un aspect naturel et perméable. Les traitements bitumineux ou de couleur foncé sont proscrits.
- Les arbres existants sur les parcelles seront à conserver. Dans le cas où l'abatage s'avérerait nécessaire pour des raisons phytosanitaires ou pour permettre l'implantation de la construction, une note justificative sera jointe au dossier et des mesures compensatoires devront être proposées (arbres de haute tige et des baliveaux - sujets de 2 à 3 m de hauteur à terme -, appropriés à la nature du terrain et d'essences rustiques habituelles dans la région).

Article 3

La division en lots et l'édification des constructions devront se conformer aux règles définies dans les pièces jointes en annexe au présent arrêté. Le nombre maximal de lots autorisés est de **UN (1)** d'une superficie de 1355 m².La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de **350 m²**.

Article 4

Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur devra fournir à l'attributaire du lot un certificat indiquant la surface de plancher attribuée au lot, certificat qui devra être joint à toute demande de permis de construire, en application de l'article R 431-22 du Code de l'Urbanisme.

Article 5

Conformément à l'article R 424-17 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation sera périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en sera de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 6

Les travaux d'équipements et de viabilité seront exécutés conformément aux prescriptions des services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les plans et programmes de travaux annexés à la présente demande.

Article 7

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme. Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment le plan de composition et le règlement.

Article 8

La vente ou location des lots ne sera autorisée et des permis de construire ne pourront être délivrés qu'après dépôt en Mairie d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot dès lors que le lotisseur aura obtenu l'autorisation de vendre régie par l'article R 442-13 du Code de l'Urbanisme.

Article 9

Les permis de construire ne pourront être accordés dans les cas suivants :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 du code de l'urbanisme;
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.
  Ce certificat devra être joint à la demande de permis de construire.

Article 10

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par les articles R.462-1 à 10 du code de l'urbanisme.

Fait à ARTANNES SUR INDRE, le 21/9/2022

MAIRIE D'ARTANNES-SUR-INDRE (I.-&-L.)

L'Adjoint délégué à l'Urbanisme,

Emmanuel DUFAY

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. 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 arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet http://telerecours.fr ».
Durée de validité du permis :
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 du permis 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 du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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 ou de retrait :
- 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.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.
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 :
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

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 :