



VILLE D'ARDENTES

place de la République 36120 ARDENTES

Tél : 02 54 36 21 33

ARRETE n° URB-015-2025

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

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le 27/12/2024 Affichée le 27/12/2024		N° PC 36005 24 N0017
Par :	Monsieur Jean-Michel NEVEU Madame Monique GERBAUD	Surfaces de plancher autorisées : créée : 180.34 m ²
Demeurant à :	2 LOCATURE DES ALLAUDRIES 36120 JEU-LES-BOIS	
Pour :	Construction d'une maison	Destination : Habitation
Sur un terrain sis à :	18 RUE MAURICE GERARD 36120 ARDENTES	

Le Maire,

Vu la demande susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 422-1 et suivants et R 422-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé par délibération du Conseil Communautaire de Châteauroux Métropole du 13 février 2020, modifié par délibération du 10 mars 2022, exécutoire le 28 mars 2022 ;

Vu l'élection du Maire et des Adjointes le 27 mai 2020 ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 20 février 2025 ;

Vu l'avis des services de SUEZ-Eau France en date du 23 janvier 2025 ;

Vu l'avis des services de la SAUR en date du 16 janvier 2025 ;

Vu l'avis des services d'ENEDIS en date du 10 janvier 2025 ;

Vu l'avis du service Gestion des Eaux Pluviales Urbaines de Châteauroux Métropole en date du 10 janvier 2025 ;

Considérant :

- l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France selon lequel :
 - le projet est situé dans le champ de visibilité de monuments historiques,
 - en l'état, il est de nature à affecter l'aspect de ces derniers, mais qu'il peut y être remédié,
- les prescriptions motivées émises par l'Architecte des Bâtiments de France sur ce projet,

ARRETE

SOUS RESERVE DU RESPECT DES PRESCRIPTIONS CI-APRES :

ARTICLE 1 : Pour la toiture, la construction doit être composée de toitures à deux versants. Pas de croupe.

ARTICLE 2 : Pour les façades, l'enduit doit être de ton beige sable, couleur des enduits traditionnels anciens de la localité. La teinte 'ton pierre' proposée est trop claire.

ARTICLE 3 : Pour les menuiseries : la porte d'entrée et la porte de garage seront d'une teinte plus soutenue que les menuiseries des fenêtres. La pose de volets roulants est envisageable à condition que les coffrets soient intégrés à la façade sans saillie.

ARTICLE 4 : Pour la clôture : le portail et le portillon doivent être pleins à lames verticales ou ajourés à barreaudage vertical d'une teinte identique à la porte d'entrée et de garage.
Le mur de clôture enduit doit être de ton beige sable, identique à la construction principale.

ARTICLE 5 : La construction devra être édifiée exactement sur la limite parcellaire sans retrait. Aucun débordement des éléments de construction (fondation, charpente, toiture, gouttière...) ne sera autorisé sur la parcelle voisine.

ARTICLE 6 : L'installation de petits locaux techniques, containers à déchets, citernes de récupération des eaux pluviales et autres ouvrages techniques devra être pensée dès la conception du projet et ne devra pas être visible depuis le domaine public.

ARTICLE 7 : Les volets roulants devront être encastrés au nu de la maçonnerie, sans débord ni saillie en façade.

ARTICLE 8 : Les murs seront enduits sur chaque face également côté voisin.

ARTICLE 9 : L'aménagement du terrain devra prendre en compte la liste des végétaux non recommandés ou interdits qui figurent dans les annexes VI.3 et VI.4 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

ARTICLE 10 : Le projet est situé dans une zone où le réseau est en charge (>200%) et la surface imperméabilisée cumulée de l'existant et du projet est **supérieure à 100 m²**.

Le projet devra prioriser la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle, sans connexion au réseau public, via des systèmes tels que des puits d'infiltration, tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, jardins de pluie, des revêtements de voirie et de stationnement perméables, etc.

A défaut, l'autorisation d'urbanisme sera conditionnée à la réalisation d'une rétention de 27 litres/m² de surface imperméabilisée, à laquelle toutes les évacuations d'eaux pluviales devront être connectées, et avec un débit maximal de rejet au réseau public (si présence d'un collecteur à proximité et possibilité technique) de 0.001 litre/seconde/m² de surface imperméabilisée.

Tout raccordement devra faire l'objet d'une "demande d'autorisation de rejet au système GEPU" auprès des services de Châteauroux Métropole, par mail à voirie.assistance@chateauroux-metropole.fr.

Cette demande devra être accompagnée de l'arrêté du permis de construire, du présent avis GEPU et d'un descriptif complet de la gestion des eaux pluviales qui sera mise en place avant rejet au réseau public (plan + note descriptive).

Tous les travaux sur le domaine public sont soumis à autorisation, accordée par une "permission de voirie", qui devra être demandée auprès du gestionnaire (la DIR Centre-Ouest pour les nationales, UT Vatan pour les départementales, la mairie pour les voies communales et Châteauroux Métropole pour les voies communautaires ou classées d'intérêt communautaire).

Le cas échéant, le service gestionnaire du réseau d'eaux pluviales donnera les prescriptions techniques de raccordement au système de collecte des eaux pluviales.

ARTICLE 11 : Le raccordement au réseau d'assainissement est favorable au frais du pétitionnaire. Le raccordement sera connecté par une boîte de raccordement à passage direct, installée en limite du domaine public pour être accessible par le service de l'assainissement collectif. Une pompe de relevage au frais du pétitionnaire peut être envisagée si le raccordement gravitaire ne suffit pas.

ARTICLE 12 : Les conditions de raccordement de ce projet au réseau public d'eau potable devront être définies par l'exploitant (SUEZ Eau France) à travers un devis à solliciter par le pétitionnaire.

ARTICLE 13 : La puissance maximum de raccordement au réseau de distribution électrique sera de 12 kVA en monophasé ou 36 kVA en triphasé.

ARTICLE 14 : Le pétitionnaire devra impérativement porter ces prescriptions à la connaissance de l'entreprise chargée de l'exécution des travaux.

ARTICLE 15 : Le Permis de Construire est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande sus-visée, sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles précédents.

ARDENTES, le 28 FEV. 2025

Certifié exécutoire
Transmis à la préfecture le : . .
Publié, affiché ou notifié : . .
Pour le Maire, l'agent délégué

Mme Dorangeon Isabelle
[Signature]



Maire empêché,
Adjoint,

[Signature]
PINCHAULT

NOTA : Le projet donnera lieu au paiement de la Taxe d'Aménagement et de la Redevance d'Archéologie Préventive. Vous devrez effectuer une déclaration auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site via le service « Biens immobiliers ».

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.
- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.
- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

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.

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 est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. 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 de DEUX FOIS UN AN, 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'ensevelissement, 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'État, 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.