

# REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Azay-le-Rideau

Dossier n° PA 037 014 23 40002

Date de dépôt : 31/07/2023

Demandeur : VILLADIM AMENAGEMENT ET PROMOTION

Représenté par : M. PALIN Olivier

Objet : Création d'un lotissement de 21 terrains à bâtir-un lot d'espaces communs et 11 places de stationnement

Adresse du terrain : Rue des Fontaines à Azay-le-Rideau (37190)

## ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager avec prescriptions  
au nom de la commune de Azay-le-Rideau**

**Le Maire d'Azay-le Rideau,**

Vu la demande d'autorisation de permis d'aménager susvisée ;

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L442-1 et suivants, applicables aux lotissements ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 21.07.2021 ;

Vu l'avis d'ENEDIS en date du 04/08/2023, émis sur une hypothèse de puissance de raccordement global de 250 KVA triphasé (en copie annexé au présent arrêté) ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la CCTVI en date du 07/08/2023, gestionnaire des réseaux d'eaux usées (assainissement) et eaux potable (en copie annexé au présent arrêté) ;

Vu l'avis du Service Eau et Ressources Naturelles (SERN) de la Direction Départementale des Territoires en date du 07/08/2023, prescrivant le dépôt d'un dossier de Déclaration pour le rejet des eaux pluviales (en copie annexé au présent arrêté) ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Énergies d'Indre-et-Loire en date du 26/10/2023 indiquant la nécessité de réaliser un réseau de desserte basse tension et précisant que le coût de l'extension à la charge du demandeur sera déterminé suivant la demande de raccordement (en copie annexé au présent arrêté) ;

Considérant que le terrain d'assiette est situé dans le périmètre de l'OAP Fontaines du plan local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet respecte l'ensemble des règles de la zone UB du PLU en vigueur ;

Considérant que le terrain est situé dans le périmètre de classement sonore des infrastructures terrestres lié à la RD 751 selon l'arrêté préfectorale date du 1 mars 2016, en copie annexé au présent arrêté ;

Considérant que cette servitude a été prise en compte dans la demande de permis d'aménager ;

## Arrête

**Article 1 :** Le permis d'aménager est autorisé, sous réserve de respecter les prescriptions suivantes, pour la création d'un lotissement de 21 terrains à bâtir, libres de constructeur, d'un lot à destination des espaces communs, de 11 places de parkings, sur une superficie totale lotie de 13 087 m<sup>2</sup> ;

**Article 2 :** La dénomination du lotissement « LES JARDINS DE BELLEVUE » n'est pas autorisée, le lotissement de BELLEVUE étant déjà existant sur la commune. Une nouvelle proposition devra être faite à la collectivité pour validation.

**Article 3 :** Le permis d'aménager est autorisé sous réserve de la production d'un avis favorable des services de l'Etat sur le dossier de Déclaration relatif au rejet des eaux pluviales.

**Article 4 :** L'implantation et les caractéristiques des bornes incendies devront être validées préalablement par le SDIS afin de respecter les normes concernant la défense incendie sur l'espace public au moment du dépôt de la DOC.

**Article 5 :** Raccordement aux réseaux : en sus du raccordement au réseau téléphonique existant, toutes les installations et raccordement nécessaires à l'installation de la fibre devront être réalisées par l'aménageur au droit de chaque lot à bâtir ;

**Article 6 :** Voirie mixte : les revêtements et couleurs devront être précisés afin de sécuriser les flux et validés par la commune avant dépôt de la DOC. Le lot n° 22 sera à retravailler (sécurisation – espaces verts)

**Article 7 :** L'éclairage public devra respecter les prescriptions émises dans l'OAP Fontaines et soumis à validation du SIEIL avant dépôt de la DOC.

**Article 8 :** Le choix et le plan des plantations devront être soumis à l'avis de la commune et notamment validé par le responsable des services techniques au moment du dépôt de la DOC.

**Article 9 :** Règlement complémentaire au plan local d'urbanisme :

- Adaptation au sol : les altitudes NGF prescrites pour les lots 1 – 2 – 3 – 4 – 18 – 19 – 20 et 21 sont à supprimer : Les mouvements de terre devront se limiter à ceux strictement nécessaires à l'adaptation du site au projet (accès et terrasse). Aucun remblai ou déblai n'est autorisé sur la parcelle. **L'aménagement du terrain devra se faire au plus près du terrain naturel.**

Les implantations des constructions des lots 1 – 2 et 3 seront modifiées de façon à rester au plus près du terrain naturel.

Toutes les constructions devront avoir une accroche en mitoyenneté, compris les lots 8 - 13 – 14 et 21.

- Traitement des façades : les coloris sombres en façades et pignons pourront être autorisés ponctuellement. Les teintes naturelles et locales seront à privilégier.
- Clôtures :
  - o En façade sur rue : les murs toute hauteur ne sont pas autorisés, la hauteur totale de la clôture pourra atteindre 180 cm. Les murs bahuts seront surmontés d'une grille ou de lames verticales non occultantes, en bois ou métal, de teinte sombre. Les haies seront diversifiées et d'essence locales.
  - o Clôtures mitoyennes et fonds de parcelles : Les clôtures pourront atteindre 180 cm, doublées de haies diversifiées et d'essences locales. Les occultations temporaires ne sont pas autorisées. Les murs de courtoisie ne devront pas excéder 3 mètres linéaires. Les clôtures devront

permettre le passage de la petite faune afin de favoriser les corridors écologiques, en aménageant des passages de 12 cm de diamètre minimum, tous les 10 mètres, ou en surélevant la clôture de 12 cm du terrain naturel. Les soubassements béton sont interdits.

- Traitement paysager : Deux unités minimum d'arbres de hautes tiges seront plantées sur chacune des parcelles.
- Gestion des eaux pluviales : la mise en place d'une réserve ou citerne d'une capacité minimum de 300 litres sera obligatoire. Le traitement des sols devra intégrer une réflexion sur l'optimisation de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.
- Portails et portillons : Les coloris devront être de teinte sombre, en harmonie avec les clôtures et la construction, le blanc et le beige sont interdits.

Le 26/10/2023  
Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué à l'urbanisme  
Cyril CHAUMEAU



*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).

**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 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 peut commencer les travaux après avoir :**

- adressé en mairie, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier
- 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) bénéficiaires 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.

**AVIS SUR LA DESSERTE DU TERRAIN PAR LES  
RESEAUX D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT  
COLLECTIF DES EAUX USEES**

N°: 221

Dossier : PA 037 014 23 40002

Nom du demandeur : SAS VILLADIM AMENAGEMENT ET PROMOTION

Adresse des travaux : Rue des Fontaines 37190 AZAY LE RIDEAU

Référence cadastrale : BN 298

**1-RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'EAU POTABLE**

Le terrain est desservi par le réseau de distribution :

oui  non

Le réseau est suffisant :

oui  non

**Prescriptions techniques relatives au raccordement :**

- le raccordement est exclusivement réalisé par VEOLIA EAU
- le compteur est implanté en limite de domaine public

**2-RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DES EAUX USEES**

Le terrain est desservi par le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées :

oui  non

Le réseau est suffisant :

oui  non

**Prescriptions techniques relatives au raccordement :**

- le raccordement est exclusivement réalisé par VEOLIA
- la boîte de branchement est implantée en limite de domaine public et est attribuée pour un seul logement
- une fois l'habitation raccordée au réseau, les travaux doivent être contrôlés par VEOLIA

**Information importante :**

- le raccordement donne lieu au versement de la Participation pour le financement de l'assainissement d'un montant de 1 630 € (montant indicatif, en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

A Sorigny, le 07 Août 2023

L'ASSISTANTE



Marie-France DEBOUT



**PRÉFET  
D'INDRE-  
ET-LOIRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Service Eau et Ressources Naturelles  
Unité Ressources en Eau**

S:\41 - Eau qualité\631 - Eaux pluviales\10 - Courrier\20230731 - Les Jardins de Bellevue - AZAY LE RIDEAU\20230807 - Avis  
SERN.odt

Tours, le 07/08/2023

### AVIS Service Environnement

#### **Permis d'Aménager pour la construction du lotissement « Les jardins de Bellevue » sur la commune d'Azay-le-Rideau**

Rejets d'eaux pluviales :

Ce projet est soumis à procédure de Déclaration pour la rubrique 2.1.5.0. (rejets d'eaux pluviales) du code de l'environnement car la surface du projet et du bassin versant intercepté est supérieure à 1 ha.

L'aménageur devra déposer à la DDT un dossier de Déclaration pour instruction avant les travaux conformément à l'article R.214-32 du code de l'environnement.

Enedis - Cellule AU - CU

Syndicat Intercommunal d'énergie d'Indre et Loire  
12 rue Blaise Pascal  
37000 Tours

Téléphone : 0970 831 970  
Télécopie : 0247766155  
Courriel : cen-are@enedis.fr  
Interlocuteur : LE-GATT Olivier

Objet : **Transmission d'un dossier concernant l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.**

OLIVET, le 04/08/2023

Madame, Monsieur,

Le 03/08/2023, nous avons reçu une demande d'information de la part du service instructeur indiqué ci-dessous, pour l'autorisation d'urbanisme suivante :

Autorisation d'urbanisme : PA0370142340002  
Adresse : rue des Fontaines  
37190 AZAY-LE-RIDEAU  
Référence cadastrale : Section BN , Parcelle n° 0298  
Nom du demandeur : VILLADIM AMENAGEMENT ET PROMOTION  
Service instructeur : COMMUNAUTE DE COMMUNE DU PAYS D AZAY LE RIDEAU  
4 rue du chateau  
37190 AZAY LE RIDEAU

Selon le Cahier des Charges de Concession relatif à cette opération, des travaux de raccordement sous votre maîtrise d'ouvrage sont nécessaires pour alimenter cette parcelle en se basant sur la puissance de raccordement par défaut de 250 kVA triphasé (déterminée par Enedis car non renseignée dans la demande).

Nous vous transmettons donc une copie du dossier de demande d'instruction d'autorisation d'urbanisme afin que vous puissiez répondre au service instructeur.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

**Olivier LE-GATT**

**Votre conseiller**

1/1

*Enedis est une entreprise de service public, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité. Elle développe, exploite, modernise le réseau électrique et gère les données associées. Elle réalise les raccordements des clients, le dépannage 24h/24, 7j/7, le relevé des compteurs et toutes les interventions techniques. Enedis est indépendante des fournisseurs d'énergie qui sont chargés de la vente et de la gestion du contrat de fourniture d'électricité.*



## Karine PIAUT

---

**De:** Mathieu LECHALUPE <mlechalupe@sieil37.fr>  
**Envoyé:** jeudi 26 octobre 2023 09:27  
**À:** Karine PIAUT  
**Objet:** PA0370142140002

Bonjour Mme PIAUT,

Concernant le permis d'aménager ci-dessus référencé vous me demandez de vous informer sur la présence d'un réseau de distribution publique d'énergie électrique au droit de la parcelle et sur la capacité de ce dernier à accueillir un nouveau raccordement.

Après étude de votre demande par mes services et en prenant en compte une puissance de raccordement de 21 lots x 12 KVA monophasé (déterminée par le SIEIL car non renseignée dans la demande) je vous informe que le réseau est présent, rue des Fontaines et de capacité suffisante.

Conformément à la délibération du Comité syndical du 15 octobre 2022, aucune participation ne sera demandée à la Commune.

Par ailleurs, je vous informe également de la nécessité de réaliser un réseau de desserte basse tension pour cette opération.

Le coût de l'extension à charge du demandeur (VILLADIM) sera déterminé suivant la demande de raccordement.

Cette réponse est valable jusqu'au 31 décembre 2023. Toute modification du parcellaire ou de la puissance devra faire l'objet d'une nouvelle instruction.

Cordialement.

**Mathieu LECHALUPÉ**

Responsable Secteur Sud - Service électricité

☎ 02 47 31 68 68

📠 02 47 31 05 64

☎ 06 30 04 07 49

✉ [mlechalupe@sieil37.fr](mailto:mlechalupe@sieil37.fr)

---

Syndicat Intercommunal d'Énergie d'Indre-et-Loire

12-14 rue Blaise Pascal

BP 51314 - 37013 Tours CEDEX 1

🌐 [www.sieil37.fr](http://www.sieil37.fr)

