



## SAINT-CLAR DE RIVIÈRE

### ARRÊTÉ ACCORDANT UN PERMIS D'AMÉNAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DÉMOLITIONS

Délivré par le maire au nom de la commune

U8/2022

|   |  |
|---|--|
| <br>P A 0 3 1 4 7 5 2 1 S 0 0 0 2<br>Dossier : PA 031475 21 S0002<br>Déposé le : 08/10/2021<br>Complété le : 19/11/2021<br><u>Nature des travaux</u> : AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT<br>DE 32 LOTS<br><u>Adresse des travaux</u> : CHEMIN DE LA GARE<br>LIEU-DIT LA NAUZE<br>31600 SAINT-CLAR DE RIVIÈRE<br><u>Références cadastrales</u> : C406, C407, C1076   | <u>Demandeur</u> :<br><b>SAS LES PARCS AMENAGEURS<br/>REPRÉSENTÉE PAR MONSIEUR ROQUES<br/>MATTHIEU<br/>2 BOULEVARD D'ARCOLE<br/>31000 TOULOUSE</b> |
| Surface des lots créés : Lot 1 : 490 m <sup>2</sup> - Lot 2 : 420 m <sup>2</sup> - Lot 3 : 405 m <sup>2</sup> - Lot 4 : 405 m <sup>2</sup> - Lot 5 : 420 m <sup>2</sup> - Lot 6: 420 m <sup>2</sup> - Lot 7 : 420 m <sup>2</sup> - Lot 8 : 420 m <sup>2</sup> - Lot 9 : 580 m <sup>2</sup> - Lot 10 : 440 m <sup>2</sup> - Lot 11 : 435 m <sup>2</sup> - Lot 12 : 435 m <sup>2</sup> - Lot 13 : 435 m <sup>2</sup> - Lot 14 : 435 m <sup>2</sup> - Lot 15 : 435 m <sup>2</sup> - Lot 16 : 405 m <sup>2</sup> - Lot 17 : 405 m <sup>2</sup> - Lot 18 435 m <sup>2</sup> - Lot 19 : 435 m <sup>2</sup> - Lot 20 : 485 m <sup>2</sup> - Lot 21 : 440 m <sup>2</sup> - Lot 22 : 410 m <sup>2</sup> - Lot 23 : 410 m <sup>2</sup> - Lot 24 : 440 m <sup>2</sup> - Lot 25 : 440 m <sup>2</sup> - Lot 26 : 460 m <sup>2</sup> - Lot 27 : 415 m <sup>2</sup> - Lot 28 : 435 m <sup>2</sup> - Lot 29 : 445 m <sup>2</sup> - Lot 30 : 445 m <sup>2</sup> - Lot 31 : 470 m <sup>2</sup> - Lot 32 : 1065 m <sup>2</sup> |  |

Le Maire de SAINT-CLAR DE RIVIÈRE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 08/10/2021 par la SAS LES PARCS AMENAGEUR representee par Monsieur ROQUES Matthieu sise 2 Boulevard d'Arcole - 31000 TOULOUSE et enregistrée par la mairie de SAINT-CLAR DE RIVIÈRE sous le numéro PA 03147521S0002 en vue d'aménager un lotissement de 32 lots ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.421-1 et suivants, R.420-1 et suivants ;

Vu le Code du Patrimoine ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30/08/2012, exécutoire le 20/09/2012, modifié une première fois le 28/04/2014 et exécutoire le 01/05/2014, mis en révision le 15/03/2016, et notamment le règlement de la zone AU ;

Vu le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne, approuvé le 22/12/2008 ;

Vu les pièces annexées au dossier de demande ;

Vu les pieces complémentaires reçues en mairie le 19/11/2021 ;

Vu l'avis de la SPL Les Eaux du SAGe – Eaux Pluviales et Eaux Usées en date du 25/10/2021 ;

Vu l'avis de la commune de Saint-Clar de Rivière – Voirie en date du 25/10/2021 ;

Vu l'avis de la SPL Les Eaux du SAGe – Eau Potable en date du 29/10/2021 ;

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/11/2021 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 03/11/2021 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 06/12/2021 ;

Vu l'avis du Muretain Agglo – Service Gestion et Valorisation des déchets en date du 28/12/2021 ;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1

Le permis d'aménager référencé ci-dessus est **ACCORDÉ** sous réserve du respect des prescriptions mentionnées aux articles suivants.

### ARTICLE 2

Le projet devra respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que le lotissement se situe dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques. Des prescriptions particulières concernant l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction pourront être précisées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

### ARTICLE 3

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée C406, C407 et C1076 pour un nombre de 32 lots maximum.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 5760 m<sup>2</sup>.

La répartition de cette surface maximale entre les différents lots sera effectuée par le lotisseur qui fournira aux ayants droit des lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot.

Ce certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

### ARTICLE 4

Avant tout commencement des travaux, le lotisseur devra recueillir l'accord des services gestionnaires des réseaux pour leurs réalisations.

### ARTICLE 5

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;
- Soit, dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de chaque demande de permis de construire d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné ;

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.

### ARTICLE 6

Le terrain faisant l'objet de la présente demande est situé dans une zone à risques au regard du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Les projets de construction envisagés devront respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable en mairie.

### ARTICLE 7

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

La disparition des règles du lotissement intervient au terme de 10 années à compter de la délivrance du présent arrêté, celles du P.L.U. se substituent alors automatiquement au règlement du lotissement.

|  |   |
|--|---|
| <p>Date d'affichage :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de l'avis de dépôt : 11/10/2021</li> <li>- de la décision en mairie : 11/02/2022</li> </ul> <p>Date de transmission au Préfet ou à son délégué : 11/02/2022</p> | <p>Fait à SAINT-CLAR DE RIVIÈRE, le 10/02/2022</p> <p>Le Maire<br/>Monsieur Etienne GASQUET</p>  |
|--|---|

La présente autorisation est susceptible de donner lieu au versement des taxes d'aménagement et de la redevance d'archéologie préventive. Un avis de recouvrement vous sera transmis ultérieurement par les services fiscaux.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans le département dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### RAPPELS RÉGLEMENTAIRES :

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 peut être saisi par la voie de l'application informatique 'Télérecours citoyens' accessible depuis le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)). Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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, le permis est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification mentionnée à l'article R. 424-10 où de la date à laquelle la décision tacite est intervenue . Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Les dispositions du présent article sont applicables à la décision de non opposition à une déclaration préalable lorsque cette déclaration porte sur une opération comportant des travaux. En cas de recours contre le permis le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention. Le permis de construire, d'aménager ou de démolir ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. 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(s) du permis 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 bénéficiaire 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 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 en aucun cas 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 droits 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(s) de l'autorisation : Le bénéficiaire a l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article [L. 242-1](#) du code des assurances.

Achèvement des travaux de construction ou d'aménagement A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, vous devez adresser en Mairie une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou à la déclaration préalable (art L 462.1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque les travaux ne sont pas conformes au permis délivré ou à la déclaration préalable, l'autorité compétente peut mettre en demeure le maître de l'ouvrage de déposer un dossier modificatif ou de mettre les travaux en conformité (art L 462-2 du Code de l'Urbanisme). Cette mise en demeure est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Elle peut être envoyée par courrier électronique dans les cas prévus à l'article R 423.48. Elle rappelle les sanctions encourues (art R 462.9 dernier alinéa).

