



Mairie de
LAGARDE

ARRETE PORTANT RETRAIT ET ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER AVEC PRESCRIPTIONS

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le : 01/08/2022 Complétée le : 07/09/2022	N° PA 31262 22 T0001
Par : SAS LES PARCS AMENAGEUR représentée par Monsieur ROQUES Matthieu Demeurant à : 2 Boulevard d'Arcole, 31000 TOULOUSE Pour : Aménagement d'un lotissement de 26 lots à usage d'habitation Sur un terrain sis : , Cazal du village, 31290 LAGARDE	

LE MAIRE DE LAGARDE,

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Code des Relations entre le public et l'administration, et notamment l'article L.121-1 ;

Vu la Carte Communale approuvée en date du 15/06/2006 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Sécheresse prescrit en date du 15/11/2004 ;

Vu le projet situé en zone constructible de la carte Communale ;

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 01/08/2022 par la SAS Les Parcs Aménageurs représentée par Monsieur ROQUES Matthieu demeurant 2 Boulevard d'Arcole, 31000 TOULOUSE enregistrée par la Mairie de Lagarde sous le numéro : PA 031 262 22 T0001 ;

Vu l'accord tacite du permis d'aménager susvisé intervenu le 07/12/2022 ;

Vu le courrier de Madame le Maire en date du 23/12/2022, dans le cadre de la procédure contradictoire, informant le pétitionnaire de l'autorisation du sens de la décision à intervenir ;

Vu le courrier de la SAS Les Parcs Aménageurs représentée par Monsieur ROQUES Matthieu signifiant n'avoir aucune observation à formuler dans le cadre de la procédure contradictoire ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d' Energie de la Haute-Garonne en date du 06/09/2022 ;

Vu l'avis favorable du SDIS Groupement Nord-Est en date du 07/09/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de Réseau 31 Assainissement collectif et Pluvial en date du 28/10/2022 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du service de collecte des ordures ménagères en date du 15/11/2022 ;

Vu l'avis défavorable du Service Public de l'Eau Hers-Ariège en date du 08/09/2022 ;

Vu l'accord de la commune en date du 15/12/2022 à prendre en charge financièrement le renforcement de 90 ml du réseau d'eau potable pour un montant de 19 600 € et quant au Service Public de l'Eau Hers-Ariège il prendra à sa charge 7 900 € correspondant à la partie vétuste du réseau ;

Considérant l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers a émis des réserves ;

Considérant l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme qui indique que : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés » ;

Considérant que l'unité foncière définie dans le projet est desservie en électricité pour les besoins exprimés dans la demande mais que des prescriptions devront être intégrées dans le programme de travaux pour notamment des travaux à engager par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne ;

Considérant l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme qui indique que : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés » ;

Considérant que le terrain est desservi par l'assainissement collectif mais qu'au vu notamment de la topographie de ce dernier des aménagements seront nécessaires ;

ARRETE

Article 1 : DECISION

Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section A623, A623, D91, D92, D93, D94, A607 pour un nombre maximum de 26 lots sur une superficie de terrain de 21 841 m² **sous réserve des prescriptions énumérées à l'article 2.**

Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 4940 m².

La répartition par lot de la surface de plancher sera déterminée au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant la surface plancher attribuée au lot.

Article 2 : PRESCRIPTIONS

Avant le commencement des travaux, le lotisseur devra prendre contact avec le gestionnaire de la collecte des déchets ménagers afin de déterminer les dimensions de l'aire de stockage des containers.

Le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne créera un réseau de basse tension jusqu'à un organe de coupure positionné en limite d'opération.

Des prescriptions complémentaires sont relatives :

- A l'éclairage public,
- Aux coffrets et armoires de commandes situés à l'extérieur,
- Aux canalisations.....

L'ensemble de ces prescriptions est indiqué et détaillé dans l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne joint au présent arrêté.

Les prescriptions du gestionnaire de Réseau 31 - assainissement collectif se trouvent sur l'avis joint au présent arrêté :

- en supposant que les installations soient par la suite rétrocedées et afin qu'elles soient compatibles avec les exigences techniques des ouvrages de Réseau 31 ;
- au regard des contraintes topographiques de la parcelle, il semble que la mise en place d'une pompe de relevage soit nécessaire pour effectuer le raccordement au regard de branchement ;
- pour la réalisation du poste de refoulement le demandeur devra se rapprocher de Réseau 31.

Article 3 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux.

Article 4 : CESSION DES LOTS ET EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-18 et suivants du code de l'urbanisme.

Le 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 R462-1 à R462-10 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, pour tout projet autre qu'une maison individuelle, dès la délivrance du permis d'aménager sous réserve que le permis ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot sont achevés.

Article 5 : ACCES

Les accès des lots 1 à 26 seront implantés conformément aux plans de voirie fourni au dossier.

Article 6 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au règlement du lotissement.

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 disposition d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement.

Fait à LAGARDE, le 09/01/2023

Le Maire,

(Nom – Prénom)

Pour le Maire

L'Adjoint délégué,

Monsieur Franck V



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande :

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté :

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté :

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 et son dossier sont transmis au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À 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 autorisé 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.

DURÉE DE VALIDITÉ

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, 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'ensoleillement, 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.

DÉLAIS 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'Etat, 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.

Le tribunal administratif peut être saisi par la plateforme de télérecours citoyens accessible sur le site internet www.telerecours.fr.

