

COMMUNE DE
MONTBETON



ville de
Montbeton

OCTROI

DE PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE POUR LA COMMUNE

Cadre 1 : DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Déposé le : 23/12/2022 Affiché en mairie le : 30/12/2022

Par : LES PARCS AMENAGEUR
représentée par Monsieur ROQUES
Matthieu

Demeurant à : 2 BOULEVARD D'ARCOLE
31000 TOULOUSE

Pour : Aménagement d'un lotissement de
12 lots libres et 1 macrolot à usage
de logements sociaux

Sur un terrain sis à : Chemin du Pintre, LAS LANDES
MONTBETON

Cadre 2 : N° PA 82124 22 T0002

Destination : Habitation

Le Maire,

Vu la demande de permis d'aménager susvisée ;
Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants ;
Vu le Plan de Prévention des risques naturels approuvé le 25 avril 2005 par arrêté préfectoral n° 05-664 et portant sur les mouvements différentiels de sols liés au phénomène de retrait gonflement des argiles ;
Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/09/2016, instaurant la participation forfaitaire pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) sur la commune ;
Vu l'orientation d'aménagement et de programmation secteur chemin de Montagne ;
Vu l'avis de la DDT eau et biodiversité en date du 18/01/ 2023 ;
Vu l'avis du SDIS 82 en date du 31/01/ 2023 ;
Vu l'avis du SDE 82 en date du 12/01/2023 ;
Vu les pièces fournies en date du 26/04/2023 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 septembre 2013, modifié le 10 octobre 2017;

ARRETE

ARTICLE 1

Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande.

ARTICLE 2

Est autorisée la création d'un lotissement de 12 lots libres et 1 macro-lot social (au moins 4 logements conformément aux 25% de l'article AU2 du PLU), chemin du Pintre sur une assiette foncière de 13 868 m². Le morcellement et les aménagements du terrain seront réalisés conformément aux plans et aux dispositions définis et versés dans le dossier de demande de permis d'aménager.

ARTICLE 3

Les règles d'urbanisme

En ce qui concerne les règles d'urbanisme à appliquer pour l'opération, chaque acquéreur de lots devra se reporter intégralement aux articles du règlement de la zone AU en vigueur sur la commune à la délivrance de la présente demande et au règlement du lotissement (PA10).

ARTICLE 4

Les formalités administratives

Les constructions feront l'objet d'une demande de permis de construire. La surface de plancher maximale distribuable sera de 3250 m². Elle sera répartie dans chaque permis de construire au travers d'une attestation signée du lotisseur.

La délivrance des différents permis de construire sera conditionnée au dépôt de la déclaration attestation l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) ou bien de la réalisation d'un arrêté de vente par anticipation des lots.

Le pétitionnaire s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots, à laquelle sera dévolue la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

ARTICLE 5

Les Equipements et services publics

L'aménagement du terrain, la viabilisation et les raccordements des lots aux différents réseaux publics sont à la charge du lotisseur, ces travaux sont obligatoires.

Pour les travaux liés aux voiries et réseaux :

Le lotisseur devra réaliser à sa charge exclusive les travaux nécessaires à la viabilisation de chaque lot de terrain à bâtir issu du lotissement autorisé par le présent permis d'aménager.

Ils concernent : Les branchements aux réseaux publics, la réalisation des branchements individuels et la pose des coffrets en limite de propriété pour les réseaux d'eau potable et d'électricité.

L'accès et la sortie du lotissement devra être aménagé de sorte à éviter toute perturbation sur la circulation publique.

Prescriptions relatives au réseau d'eau potable

Le raccordement au réseau existant se fera chemin de Montagne.

La création d'un nouveau branchement particulier est possible. Le dispositif de comptage sera positionné au plus près du domaine public. La demande de raccordement sera adressée à Véolia.

Prescriptions relatives à l'électricité :

La maîtrise d'ouvrage de la desserte intérieure sera réalisée par le SDE 82. Le lotisseur devra solliciter le SDE 82 pour lancer une étude. Le coût de la desserte interne de l'opération sera notifié après étude et au frais du lotisseur.

Prescriptions relatives aux réseaux d'eaux pluviales :

La superficie du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin versant naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet étant supérieure à 1ha, ce projet est soumis au dépôt d'un dossier de déclaration Loi sur l'Eau auprès des services de l'Etat.

Le contenu du dossier loi sur l'eau est fixé à l'article R 214-32 du CE, il pourra être télé-versé directement à l'adresse suivante : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R62929>.

Le commencement des travaux sera impérativement conditionné à la validation du dossier Loi sur l'Eau par ces services (Art L 425-14 du Code de l'Urbanisme).

Les eaux pluviales de la voirie et des parcelles seront collectées et dirigées vers la noue bordant le chemin du Pintre et le chemin de Montagne et seront rejetées après régulation au fossé existant au nord de l'opération sur le chemin du Pintre.

Prescriptions relatives à l'assainissement des eaux usées :

Le réseau du lotissement sera raccordé sur le réseau existant chemin de Montagne. Le réseau d'eaux usées sera réalisé conformément à la prescription du service concessionnaire. La demande de branchement devra s'effectuer auprès de O d'Alba.

Chaque futur acquéreur de lot devra s'acquitter de la taxe pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) au moment du raccordement.

Prescriptions relatives à la sécurité :

La protection incendie sera assurée par un poteau mis en place sur le lotissement, en bordure du chemin de Montagne. Sa position figure au plan PA 8-5.

Prescriptions relatives à l'éclairage public

L'éclairage de la voie interne sera assuré par le biais de 2 candélabres LED (conformément au plan PA8-5). Le réseau d'éclairage sera raccordé à un coffret de commande avec horloge. Ces derniers seront similaires à ceux utilisés par la commune.

Prescriptions relatives aux espaces verts

Les espaces verts seront réalisés conformément au plan voirie espaces verts (PA8-2). Notamment avec la plantation de 6 arbres.

L'espace vert situé au croisement du chemin de montagne et du chemin du pintre sera impérativement réalisé conformément à l'OAP du secteur.

Prescriptions relatives au ramassage des déchets

Une aire de présentation des ordures ménagères sera créée en bordure de la voie du lotissement sur le chemin du pintre. Le stationnement du camion de collecte devra être prévu hors de la voie publique.

ARTICLE 6

DAACT

A la finition des travaux, une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux sera déposée.

La vente des lots et le dépôt des permis de construire sont subordonnés à la réalisation des travaux d'aménagement à la charge du lotisseur et au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ou à la fourniture d'une autorisation de vente des lots par anticipation.

Incidences financières

Les taxes d'aménagement, redevance d'archéologie et la PFAC seront à la charge des futurs constructeurs déposant les permis de construire.

Pour information :

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'arrêté préfectoral n°05-664 du 25 avril 2005 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles « retrait gonflement des argiles » sur le territoire communal et sur la nécessité de respecter le règlement figurant dans ce plan.

Fait à MONTBETON

Le 28/06/2023

Le MAIRE ,



La présente décision est transmise ce jour au représentant de l'Etat. Elle est exécutoire à compter de sa transmission et est notifiée ce jour au pétitionnaire.

Si le permis d'aménager vaut permis de démolir, la décision relative à la démolition ne devient exécutoire que 15 jours après les mesures de publicité énoncées ci-dessus.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DROITS DES TIERS : le permis d'aménager est délivré sous réserve du droit des tiers. Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis d'aménager respecte les règles d'urbanisme.

- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de 3 ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux fois deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

L'autorisation peut être prorogée, si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable.

Si le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de validité de deux ans court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification du précédent arrêté.

En cas de recours devant la juridiction administrative ou de recours devant la juridiction civile en application du Code de l'Urbanisme, le délai de validité de l'autorisation est suspendu jusqu'au prononcé d'une juridictionnelle irrévocable.

- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier dans les conditions prévues par les articles R.424.15, A424.15 à

A424.19 du code de l'urbanisme. Le panneau doit être au format rectangulaire aux dimensions supérieures à 80 centimètres. Il doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique ou des espaces ouverts au public pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet 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*).

- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.
