

PERMIS DE CONSTRUIRE DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
--

COMMUNE DE LE BURGAUD

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	<i>Référence du dossier</i>
Type de demande : PERMIS DE CONSTRUIRE Déposée le : 15/02/2023 Complétée les : 18 et 28/04/2023 Date affichage dépôt en Mairie le : 15/02/2023	N° PA03109323W0001
Par : SAS LES PARCS AMENAGEUR représenté par Monsieur ROQUES MATHIEU	Nature des travaux : Création d'un lotissement à usage d'habitation créant 8 lots à bâtir
Demeurant à : 2 BOULEVARD D'ARCOLE 31000 TOULOUSE	Surface de plancher créée : 0 m ²
Sur un terrain sis : ROUTE D'AUCAMVILLE LIEU-DIT « EMPEYROUTET » 31330 LE BURGAUD	

LE MAIRE,

VU la demande de permis de construire susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement « Le Clos des Bons enfants II » à usage d'habitation créant 8 lots à bâtir,

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie les 18 et 28/04/2023,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral le 22/12/2008,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 novembre 2011, sa première modification approuvée le 13/11/2019 et exécutoire depuis le 14/12/2019 et sa première modification simplifiée approuvée le 15/06/2021 et exécutoire depuis le 15/07/2021,

VU le certificat d'urbanisme opérationnel n° 03109322W0031 obtenu en date du 27/01/2023 pour le projet d'aménager un lotissement de 8 lots à bâtir à destination d'habitation,

VU l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles,

VU l'avis favorable avec précisions et prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours en date du 06/03/2023,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn en date du 07/03/2023,

VU l'avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans – Service collecte des déchets en date du 10/03/2023,

VU l'avis favorable de la Mairie de Le Burgaud concernant le rejet des eaux pluviales du projet en date du 13/03/2023,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 14/03/2023,

VU l'avis favorable avec observations du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne en date du 24/03/2023,

Considérant que le projet doit respecter les textes indiqués dans l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles susvisé,

Considérant les précisions et prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

Considérant les observations émises par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

A R R E T E

Article 1 : Le Permis d'Aménager est ACCORDE pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section B, numéros 1186 et 1187 pour un nombre de 8 lots à bâtir **SOUS RESERVE** de respecter les précisions, prescriptions et observations mentionnées à l'article 3.

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 1500 m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir une attestation de cette surface à chaque acquéreur qui la produira à la demande de permis de construire.

Article 3 – Précisions – Prescriptions et Observations : Le projet devra respecter les textes indiqués dans l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles, joint au présent arrêté.

Les précisions et prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées

Conformément à l'avis du le Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn, l'accès sera réalisé avec des têtes de sécurité et le diamètre de busage sera défini lors d'une rencontre sur le terrain.

Les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Les observations émises par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Article 4 : La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et dans le programme des travaux constituant le dossier.

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de TROIS ans à compter de la notification de la décision au demandeur et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à UNE ANNEE.

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.

Article 6 : Le terrain faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager 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 futures constructions devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.

Article 7 : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.
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.

Article 8 : Les statuts de l'association syndicale des acquéreurs de lots devront être notamment conformes aux prescriptions de l'article R 315-8 du code de l'urbanisme.
Le lotisseur devra provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire de l'association, un organe désigné par cette assemblée.
Le lotisseur devra informer l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux d'aménagement, et ultérieurement lui communiquer les procès-verbaux de réception de travaux et la levée des réserves (articles R 315-29 b du code de l'urbanisme).

Article 9 : Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire, qui dans les meilleurs délais, devra aviser l'autorité compétente de l'accomplissement de cette formalité.

Article 10 : Le Maire de Le Burgaud est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Burgaud le, 20 JUIN 2023

Roland MORU Le Maire
Adjoint au Maire
Chargé de l'urbanisme
par délégation



NB : L'aire de présentation des conteneurs de collecte est correctement positionnée. Compte tenu du nombre d'habitations projetées, cette aire devra être suffisamment dimensionnée pour accueillir 4 conteneurs (2 pour les ordures ménagères et 2 pour les emballages recyclables) soit une surface utilisable de 8 M². Il conviendra

de prévoir également un dispositif de retenu de type muret bas et un revêtement de sol en béton balayé ou enrobé à froid, facilitant la manutention des bacs jusqu'à la voie publique.

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

INFORMATION RELATIVE A LA FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION :

La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement pour les places de stationnement.

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

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.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- 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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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.

- 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'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.