

PERMIS D'AMENAGER

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE LE BURGAUD

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence du dossier
Type de demande : PERMIS D'AMENAGER Déposée le : 11/12/2019	Complétée les : 27/01 et 07/02/2020	N° PA03109319W0001
Par : SAS LES PARCS AMENAGEUR représentée par Monsieur ROQUES MATTHIEU Demeurant à : 2 BOULEVARD D'ARCOLE 31000 TOULOUSE Sur un terrain sis : LIEU-DIT « LAMENGU » 31330 LE BURGAUD		Nature des travaux : Réalisation d'un lotissement de 24 lots à bâtir Surface de plancher créée : 0 m²

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU l'objet de la demande :

- **Réalisation d'un lotissement « La Clef des Champs » de 24 lots à bâtir :**
- 23 lots à bâtir (entre 400 et 600 m² environ)
- 1 lot destiné à recevoir des bâtiments à usage de commerces et de services,

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie le 27/01 et 07/02/2020,

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,

VU la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid 19,

VU l'ordonnance n° 2020-306 des procédures pendant cette même période du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période,

VU l'ordonnance n° 2020-427 du 15 avril 2020 portant diverses dispositions en matière de délais pour faire face à l'épidémie de covid 19,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 – Secteur 1AUB Lieu-dit « Lamengu »,

VU les avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service collecte des déchets en date des 06/01 et 04/03/2020.

VU les avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn en date des 07/01 et 26/02/2020,

VU l'avis favorable avec observations du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne en date du 07/01/2020,

VU l'avis avec observations du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute- Garonne en date du 23/01/2020,

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 30/01/2020,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 05/02/2020.

Considérant que le projet est situé en partie, sur le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 2 – Secteur 1AUB Lieu-dit « Lamengu »,

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

Considérant les observations émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne dans son avis 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 Syndicat Départemental d'Energie 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 AB, numéro 189 et B, numéro 569 pour un nombre de 24 lots **SOUS RESERVE** de respecter les précisions, les prescriptions et les observations mentionnées à l'article 3.

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 24 lots.

Les terrains lotis étant essentiellement destinés à la construction de logements à usage d'habitation, il est formellement interdit d'y édifier des locaux à usage agricole, industriel, quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres et incommodes. Le lot n° 1, est destiné à accueillir des bâtiments à usage de commerces et de services. Toutefois, pour favoriser la commercialisation des lots, des logements expo ou témoins pourront être édifiés. Les professions à caractère libéral peuvent être autorisées (cabinet d'assurance, médical, etc ...).

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 4000 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 – Prescriptions-Observations : Conformément à l'avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn, l'accès devra être réalisé avec des buses de 500 mm équipées de têtes de sécurité. L'accès devra avoir un rayon d'ouverture de 8 mètres minimum conforme au plan de principe joint à l'avis annexé à l'arrêté. Un panneau stop sera mis en place et le marquage au sol devra être réalisé. L'accès devra respecter les prescriptions contenues dans le PLU de la Commune de Le Burgaud.

Conformément à l'avis du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne, la parcelle est desservie par un réseau public d'assainissement. La distance entre le réseau et la parcelle ou le réseau et l'accès est de 81 m. Afin de faire installer un regard de branchement au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra déposer une demande de branchement auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de l'avis annexé à l'arrêté).

Le projet devra être conforme au règlement du service d'assainissement collectif de RESEAU31 et en particulier à l'annexe II. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux.

L'aménageur devra informer les acquéreurs des lots :

-de l'obligation de déposer auprès du Syndicat une demande d'autorisation de déversement dans les conditions définies par le présent règlement ;
-de leur assujettissement, lors du raccordement de leurs installations, à la participation pour le financement de l'assainissement collectif telle que définie par le présent règlement.
En outre, il devra veiller à ce que le Syndicat soit destinataire, au fur et à mesure de la commercialisation des lots ou des constructions, d'un état des acquéreurs avec indication de leur adresse.

Les observations émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute- Garonne dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

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.

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

Article 4 : Les travaux ne pourront être mis en œuvre qu'après avoir accompli et obtenu les autorisations au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau).

Article 5 : 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 6 : 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 7 : 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 8 : 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 9 : 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 10 : 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 11 : Le Maire de Le Burgaud est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Burgaud le, 29/04/2020

Le Maire



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 10 conteneurs (5 pour les ordures ménagères et 5 pour les emballages recyclables) soit une surface utilisable de 20 M². Il faudra également prévoir un dispositif de retenu de type muret bas, ainsi qu'un revêtement de sol en béton balayé ou enrobé facilitant la manutention des bacs jusqu'au véhicule de collecte. Enfin, pour que le véhicule de collecte puisse accéder, il conviendra de signer avec le propriétaire lotisseur, ou le syndic de copropriété une convention de passage.

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.

