



# ARRETE ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER COMPRENANT OU NON DES CONSTRUCTIONS ET/OU DES DEMOLITIONS AVEC PRESCRIPTIONS

DELIVRE PAR LA MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
2024\_02\_69 ACCORD PA 31495 24 T0002

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
<b>Demande déposée le :</b> 08/02/2024 <b>Complétée le :</b> 29/05/2024	<b>N° PA 31495 24 T0002</b>
<b>Par :</b> SAS LES PARCS AMÉNAGEURS représentée par Monsieur ROQUES Matthieu <b>Demeurant à :</b> 2 Boulevard d'Arcole 31000 TOULOUSE <b>Pour :</b> Aménager un lotissement de 6 lots <b>Sur un terrain sis :</b> Rue des Ecoles 31560 SAINT-LÉON	<b>SURFACE DE PLANCHER créée :</b> 1 500 m <sup>2</sup>

## LA MAIRE DE SAINT-LÉON,

Vu le Code de l'Urbanisme ;  
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 21/02/2023 ;  
Vu le Plan de Prévention des Risques Sécheresse prescrit en date du 15/11/2004 ;  
Vu le projet situé en zone 1AUb du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la demande susvisée ;  
Vu les pièces complémentaires reçues en date du 25/04/2024 et du 29/05/2024 ;  
Vu les pièces supplémentaires reçues le 07/06/2024 (étude hydrologique) ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 21/02/2024 ;  
Vu l'avis Favorable du Service Public de l'Eau Hers- Ariège en date du 01/03/2024 ;  
Vu l'avis favorable de Réseau 31 Assainissement collectif et Pluvial en date du 05/03/2024 ;  
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 19/03/2024 ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Commune de Saint-Léon – Gestion des Eaux Pluviales en date du 18/07/2024 ;  
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Département Environnement Déchets de la Communauté de Communes Terres du Lauragais en date du 07/08/2024 ;

**Considérant** l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose « 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 est desservie en électricité pour les besoins exprimés dans la demande mais que des prescriptions devront être intégrées dans le programme de

travaux du permis d'aménager pour notamment des travaux à engager par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne ;

**Considérant** l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui dispose 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 projet prévoit la collecte des ordures ménagères par l'utilisation de conteneurs individuels qui seront mis en place sur l'aire de présentation prévue en entrée d'opération le jour de la collecte des ordures ménagères ;

**Considérant** le règlement de la zone 1Aub du règlement du Plan Local d'Urbanisme « C.2 Desserte par les réseaux – C.2.b Assainissement – 2. Eaux pluviales » qui dispose « La gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée par une étude géotechnique. La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet. [...] Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire » ;

**Considérant** que le terrain n'infiltrant pas, les eaux pluviales de chaque lot seront collectées de façon individuelle dans les boîtes de branchements prévues à cet effet et seront ensuite dirigées et stockées dans le bassin enterré ;

## ARRETE

### Article 1 : DECISION ET PRESCRIPTIONS

Le présent Permis d'Aménager est ACCORDE pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section 0E994 pour un nombre maximum de 6 lots sur une superficie de terrain de 4 312 m<sup>2</sup> **sous réserve de respecter les prescriptions énumérées ci-après** :

#### Electricité,

Les travaux à engager par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne pour desservir le projet consistent en la création d'un poste de transformation électrique, et son raccordement au réseau HTA existant. A cet effet, une parcelle d'une superficie au moins égale à 20 m<sup>2</sup> sera gratuitement mise à disposition du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne et fera l'objet d'une convention de servitude.

Des prescriptions complémentaires sont relatives :

- à l'éclairage public,
- aux coffrets et armoires de commandes situés à l'extérieur,
- aux canalisations,

**L'ensemble de ces prescriptions sont mentionnées et détaillées dans l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne joint au présent arrêté.**

#### Gestion des ordures ménagères,

Depuis le 01/07/2024, le mode de collecte mis en place est la collecte au niveau de Point d'Apport Volontaire collectif. Aussi, le point de collecte qui sera utilisé sera celui déjà existant au niveau de la rue de la Forge.

#### Gestion des Eaux pluviales

Le réseau de collecte des eaux pluviales de la commune passe sous la chaussée en contre-bas du projet, dans la rue des écoles et est directement accessible depuis la parcelle. Sous réserve de la présentation des modalités techniques de raccordement lors de l'aménagement, la commune souhaite le raccordement au réseau plutôt que le stockage dans un bassin enterré.

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 1500 m<sup>2</sup>.

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 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX**

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

### **Article 3 : 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 4 : ACCES**

Les accès aux lots seront implantés conformément au plan de composition. Leur modification est possible qu'avec l'accord du lotisseur.

### **Article 5 : 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 SAINT-LÉON, le 28/08/2024

La Maire, Françoise CASES.

.....



### **Observation :**

Au niveau des réseaux, il n'est pas spécifié le raccordement à la fibre optique.

Afin de pouvoir y répondre, il convient de prévoir son acheminement.

**Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 08/02/2024**

**Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 28/08/2024**

**Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 28/08/2024**

**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](http://www.telerecours.fr).