

*A rappeler dans toute correspondance*

**Mairie de Saint Jean Lherm**  
Le Village  
31380 Saint Jean Lherm  
Tél. : 05 61 84 29 09

REPUBLICQUE FRANCAISE  
(HAUTE GARONNE)

**DOSSIER N° PA03148923Z0001**

Déposé le : 02/10/2023  
Pour : Aménagement d'un lotissement de 16 lots à bâtir  
Adresse : lieu-dit La Garenne  
31380 SAINT JEAN L'HERM

Parcelle : 0A-0194, 0A-0195, 0A-0705, 0A-0708

**DESTINATAIRE**

SAS LES PARCS  
Monsieur ROQUES Matthieu  
2 Boulevard d'Arcole  
31000 TOULOUSE

## **ACCORD DE Permis d'Aménager (PA)** **PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Le Maire, de la commune de Saint Jean Lherm,

Vu la demande de Permis d'Aménager (PA) présentée le 02 octobre 2023 par SAS LES PARCS représentée par Monsieur ROQUES Matthieu demeurant 2 Boulevard d'Arcole, à TOULOUSE (31000), et enregistrée par la mairie de Saint Jean Lherm, sous le numéro n° PA 031489-23-Z0001

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de ladite demande en date du 02 octobre 2023,

Vu l'objet de la demande :

- Pour un projet **d'aménagement d'un lotissement de 16 lots à bâtir** distribués par une « voie paysagère » en impasse
- Sur un terrain d'une superficie de 32326 m<sup>2</sup>, cadastré section 0A-0194, 0A-0195, 0A-0705, 0A-0708, situé lieu-dit La Garenne à SAINT JEAN LHERM (31380)
- Pour une surface de plancher maximale envisagée de 4000 m<sup>2</sup>
- Pour une superficie du terrain à aménager de 17451 m<sup>2</sup>

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09 avril 2019,

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé en date du 18/11/2011,

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU

Vu les principes d'aménagement du secteur AUb « Quartier du Lavoir »

Vu l'arrêté n° 76-2024-0151 du 06 février 2024 du Préfet de la région Occitanie portant prescription d'un diagnostic d'archéologie préventive avec attribution immédiate (arrêté annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du service de ramassage des ordures ménagères de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (C3G) en date du 12/02/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable du service voirie du Conseil Départemental de la Haute- Garonne en date du 02/02/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions, du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG) en date du 21/03/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du service alimentation en eau potable SIETG/VEOLIA, en date du 18/01/2024 (avis annexé au présente arrêté),

Vu l'Avis défavorable du service assainissement autonome ANC/RESEAU31, en date du 18/03/2024 (avis annexé au présente arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS 31) en date du 15/05/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 26 octobre 2023,

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 08 janvier 2024,

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 04 avril 2024,

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 03 juillet 2024,

Vu l'Avis favorable du service assainissement autonome ANC/RESEAU31, en date du 02/08/2024 (avis annexé au présente arrêté),

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des lots du lotissement (PA12),

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain d'une superficie de 32326 m<sup>2</sup>, cadastré section 0A-0194, 0A-0195, 0A-0705, 0A-0708, situé lieu-dit La Garenne à SAINT JEAN LHERM (31380, en l'aménagement d'un lotissement de 16 lots à bâtir ;

Considérant que le terrain ne peut être raccordé sur le réseau « Assainissement collectif des Eaux Usées » et par conséquent nécessite la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif

## **ARRETE**

**ARTICLE 1** : La demande de Permis d'Aménager (PA) est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2 et suivant.

**ARTICLE 2** : Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

**ARTICLE 3** : La superficie du terrain à aménager est de 17451 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher maximale envisagée est fixée à 4000 m<sup>2</sup>.

Le nombre maximal de lots autorisés est de 16 (seize)

**ARTICLE 4** : La répartition de la surface de plancher sera déterminée à la vente de chaque lot, au moment de la conclusion de l'acte de vente le lotisseur fournira à l'attributaire du lot un certificat indiquant la surface de plancher maximale constructible sur le lot (art. R. 442-11 du Code de l'Urbanisme).

**ARTICLE 5 :** La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans des travaux en annexe ainsi qu'aux prescriptions émises par les services et les gestionnaires de voirie et réseaux susvisés.

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenues auprès du service compétent.

**ARTICLE 6 :** Le préfet de la région Occitanie a par arrêté n° 76-2024-0151 du 06 février 2024, prescrit la réalisation d'un diagnostic d'archéologie préventive avec attribution immédiate.

En application des dispositions des articles L425-11 et R.425-31 du Code de l'Urbanisme les travaux ne pourront être entrepris avant l'exécution des prescriptions édictées par le préfet de région. A l'issus du diagnostic précité et en fonction des résultats, cette autorisation pourra édicter, le cas échéant, des prescriptions complémentaires telles que l'obligation de réaliser des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou de modifier la consistance du projet. La durée de validité du permis de construire, prévus à l'article R.424-17 du Code de l'Urbanisme, commencera à courir à compter de la date à laquelle les travaux pourront être entrepris, en application des décisions prises par le préfet de région en matière de prescriptions d'archéologie préventive.

**ARTICLE 7 :** 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 la compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues aux articles R. 462-1 à 462-10 du code de l'urbanisme.
- Soit dans l'hypothèse où une autorisation de vente par anticipation aurait été ultérieurement délivrée, à compter de la production par le lotisseur, à l'appui de la demande de permis de construire d'un certificat d'achèvement des équipements desservant le lot
- Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit pas mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation

**ARTICLE 8 :** Les futures 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 (PA10) et au plan de composition (PA4/ PA4bis).

Toutefois, en application des dispositions de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de 5 ans suivant l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

**ARTICLE 9 :** La réalisation du lotissement est délivrée sous réserve de l'aptitude du terrain à recevoir une installation d'assainissement non collectif conforme aux exigences réglementaires en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire. Cette dernière devra comporter impérativement une attestation de la conformité de la filière d'assainissement non collectif, au stade de la conception du projet, délivrée par l'autorité compétente en application des dispositions de l'article R 431-16 du Code de l'Urbanisme. En cas d'impossibilité de mettre en œuvre une filière d'assainissement complète, les permis de construire seront refusés.

**ARTICLE 10 :** Le terrain faisant l'objet de la présente demande 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 projets de construction devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain

**ARTICLE 11 :** Le lotissement portera le nom « Au pied du Clocher »

**ARTICLE 12 :** La signalisation horizontale et verticale (nom du lotissement, fléchage au sol et panneaux routier normalisés) est à la charge du lotisseur.

Fait à Saint Jean Lherm

Le 05/08/2024

Le Maire  
COGO Eric



**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.
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- 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 est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales*

**INFORMATIONS A 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, ainsi que le nom de l'architecte, auteur du projet architectural. De plus, l'affichage doit mentionner la date, le numéro du permis et sa date d'affichage en mairie, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le panneau d'affichage indique également en fonction de la nature du projet :

- s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel.
- si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des surfaces à démolir.

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 L.2411 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, par courrier ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr). 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.