

REPUBLIQUE FRANCAISE

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

COMMUNE DE LE GRES

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence du dossier
Type de demande : PERMIS D'AMENAGER Déposée le : 29/03/2022 Complétée les : 12/05 et 21/06/2022	N° PA03123422W0001
Par : SARL PEYRANNE PROMOTION représentée par Monsieur PEYRANNE LAURENT Demeurant à : 12 CHEMIN DE CHARLANE 31530 BRETX Sur un terrain sis : CHEMIN DES LÉOUGES 31480 LE GRES	Nature des travaux : Création d'un lotissement de 9 lots à bâtir en vue de la construction de maisons d'habitation

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement « Le Clos de l'Ourme » de 9 lots à bâtir en vue de la construction de maisons d'habitation,

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie les 12/05 et 21/06/2022,

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 29/11/2018, exécutoire depuis le 17/12/2018,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation,

VU l'avis favorable avec remarques, 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 19/04/2022,

VU l'avis favorable avec observations du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne en date du 25/04/2022,

VU l'avis avec prescriptions de la Communauté de Communes Hauts Tolosans – Service collecte des déchets en date du 25/04/2022,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 26/04/2022,

VU les avis avec observations et prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 03/05/2022,

VU l'avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans – Service voirie en date du 17/05/2022 et l'avis favorable en date du 05/07/2022,

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

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

Considérant les observations et prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours 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 766, 249, 661, 660 et 285 pour un nombre de 9 lots **SOUS RESERVE** de respecter les remarques, précisions, prescriptions et observations mentionnées à l'article 3.

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9 lots destinés à la construction de maisons d'habitation.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 2180 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 – Observations, remarques, précisions et prescriptions: Les remarques, 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 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.

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 et prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours 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 : Le lotisseur s'engage à créer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

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 Grès est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Le Grès le,

Le Maire

BARBREAUX Robert

NOTIFIE LE
04/08/2022



NB : Après examen de la demande, il apparaît que l'aire de présentation des conteneurs de collecte proposée est correctement positionnée. Compte tenu du nombre d'habitations projetées, l'aire devra être suffisamment dimensionnée pour accueillir 2 colonnes d'apport volontaire (1 pour les ordures ménagères et 1 pour les emballages recyclables) soit une surface utile de 10 M². Il conviendra toutefois aux bailleur et lotisseur de se rapprocher des services techniques de la Communauté de communes pour valider l'implantation exacte en tenant compte des contraintes techniques liées à ce mode de collecte.

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.

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

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.