

Mairie de GEMIL

Route d'Albi
31380 GEMIL

Tél. : 05 61 84 26 03
Fax : 05 61 84 74 57

REPUBLICQUE FRANCAISE
(HAUTE-GARONNE)

Dossier N° **PA-031216-16-Z0004**

Déposé le : **30 novembre 2016**
Demandeur : **SARL LES PARCS**
Représenté : **Monsieur ROQUES Matthieu**
Pour : **Réalisation d'un lotissement**
Adresse des travaux : **RD 888**
route de Toulouse
lieu-dit "La Plaine"
31380 GEMIL

ARRÊTÉ

**accordant un Permis d'aménager
au nom de la commune de GEMIL**

Le maire de GEMIL,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 30 novembre 2016 par la SARL LES PARCS représenté par Monsieur ROQUES Matthieu demeurant 227 rue Pierre Gilles de Gennes, la rue 3 "STREET CENTER", à Labège (31670) et enregistrée par la mairie de GEMIL sous le numéro PA-031216-16-Z0004,

Vu l'objet de la demande :

- Pour un projet d'aménagement d'un lotissement de 39 lots à usage d'habitation dont un macrolot comportant 12 logements,
- Sur un terrain d'une superficie de 50371 m²; situé RD 888 route de Toulouse, lieu-dit "La Plaine" à GEMIL (31380)

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/10/2007, la révision allégée en date du 12 mai 2016, la première modification en date du 09 juin 2016 et la modification simplifiée en date du 16 février 2017,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site de la Plaine annexée à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme,

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 l'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute Garonne en date du 26/07/2000 et du 23/12/2014,

Vu la Délibération du Conseil Municipal n° 04-2017 en date du 26 janvier 2017 pour le projet d'extension de la station d'épuration de 150 eqH à 400 eqH dans le cadre du projet de lotissement,

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine en date du 09/02/2017 (avis 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 22/12/2016 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable, du service voirie de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (C3G) en date du 20/12/2016 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis défavorable, du Conseil Départemental de la Haute Garonne en date du 12/01/2017(avis annexé au présent arrêté),

Vu le courrier du Conseil Départemental de la Haute Garonne, direction de la voirie et des infrastructures en date du 08/02/2017 autorisant les services de la voirie du Conseil Départemental de la Haute Garonne, secteur routier de Villemur-sur-Tarn, à autoriser la réalisation de l'aménagement d'un tourne à gauche sur la RD888 afin de desservir le lotissement suite au dossier de convention déposé le 20 janvier 2017 (courrier annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions, du service régional de l'archéologie et de la connaissance du patrimoine, DRAC Midi-Pyrénées en date du 23/12/2016 (avis annexé au présent arrêté),
Vu l'arrêté n° 2015 / 463 en date du 21 décembre 2015 du préfet de la région Midi-Pyrénées portant prescription de la réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'emprise du projet d'aménagement (annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions, du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain (SCOT) en date du 12/01/2017(avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis défavorable, du SDEHG en date du 06/01/2017(avis annexé au présent arrêté),
Vu l'Avis modificatif favorable assorti de prescriptions du SDEHG en date du 13/02/2017 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions, du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute Garonne en date du 27/12/2016 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions, du Syndicat des Eaux du Tarn et Girou (SIETG / VEOLIA Eau) en date du 28/07/2016 (avis sur consultation PA n° 031216-16-Z0001 annexé au présent arrêté),

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

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain d'une superficie de 50371 m², situé RD 888 route de Toulouse, lieu-dit "La Plaine", à GEMIL (31380), en l'aménagement d'un lotissement de 39 lots à usage d'habitation dont un macrolot comportant 12 logements ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords ou dans le champ de visibilité du portail de l'Eglise, monument historique ;

Considérant que le projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou la mise en valeur du monument historique ou des abords mais peut cependant y être remédié ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, sur un terrain d'assiette de 50371 m², sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2

La surface de plancher maximale constructible sur la totalité de l'opération est fixée à 7500 m². Le nombre maximum autorisé de lots à usage d'habitation est de 50 (cinquante), 38 lots + 1 macrolot comportant 12 logements.

Article 3

La répartition de la surface de plancher sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant de ladite surface attribuée au lot, conformément à l'article R. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Article 4

Le lotissement sera réalisé conformément aux prescriptions des gestionnaires de voirie et réseau ainsi qu'aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux ci-annexés.

Les travaux seront réalisés en deux tranches conformément au plan de composition et modalités d'exécution par tranche (PA8-1) :

- Tranche 1 : lots 1 à 18 et le macrolot
- Tranche 2 : lots 19 à 38

Article 5

Le préfet de la région Midi-Pyrénées a, par arrêté n° 2015 / 463 du 21 décembre 2015, prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique sur l'emprise du projet d'aménagement.

En application des dispositions des articles L.425-11 et R.423-31 de Code de l'Urbanisme les travaux ne pourront être entrepris avant l'exécution des prescriptions édictées par le préfet de région. A l'issue du diagnostic précité et en fonction des résultats, cette autorité 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 6

Les prescriptions formulées par l'Architecte des Bâtiments de France mentionnées dans l'avis susvisé devront être respectées.

Article 7

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au **règlement du lotissement** (PA10) et au plan d'implantation des bâtiments (règlement graphique PA10-2).

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le 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 cinq ans suivant l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Article 8

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.

Le lotissement est concerné par une zone de bruit, les bâtiments nouveaux doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur définies par l'Article R571-43 du code de l'environnement.

Le lotissement est situé dans une zone de protection de monument historique, les demandes de permis de construire seront soumises pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 9

Le lotissement portera le nom "**Collines et Paysages**".

Article 10

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 concernée.
- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit 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.

Fait à GEMIL,
le 28 mars 2017

Le Maire,



NOTA :

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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site Internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site Internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : Elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.