



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

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le : 26/07/2023 Complétée le : 26/07/2023	N° PA 31210 23 T0001
Par : SAS LES PARCS AMENAGEUR représentée par Monsieur ROQUES Matthieu Demeurant à : 2 Boulevard d'Arcole, 31000 Toulouse Pour : Création d'un lotissement de 18 lots libres + 2 macrolots Sur un terrain sis : Chemin de la Palanque, 31290 GARDOUCH	SURFACE DE PLANCHER créée : 4 500 m ²

LE MAIRE DE GARDOUCH,

Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10/12/2013 et la 1ère Modification Simplifiée en date du 19/09/2023 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé en date du 16/07/2014 ;
Vu le Plan de Prévention des Risques Sécheresse prescrit en date du 15/11/2004 ;

Vu le projet situé en zone 1AUa1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les articles L.632-1, L.632-2-1 valant autorisation au titre du Code du Patrimoine ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 06/09/2023 ;

Vu la demande susvisée ;
Vu les pièces modifiées par l'aménageur en date du 24/10/2023 : notice, programme des travaux, plan de voirie coupes, hypothèse des implantations et règlement du lotissement, afin d'être en cohérence avec les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Vu l'avis du Service Environnement - Déchets en date du 02/08/2023 ;
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne Groupement Nord-Est en date du 05/09/2023,

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Service Public de l'Eau Hers-Ariège - Service Plat'au en date du 04/08/2023 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions de Réseau 31 – Assainissement collectif, en date du 04/08/2023 ;
Vu l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d' Energie de la Haute-Garonne en date du 08/08/2023 ;
Vu l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne Groupement Nord-Est en date du 05/09/2023 ;

Considérant que le projet doit respecter l'article R.452-1 du Code de l'Urbanisme qui précise en application de l'article L.424-9 le permis de démolir devient exécutoire, en cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur, et s'il y a lieu, sa transmission au préfet ;

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 la présence d'une canalisation de distribution d'eau potable de 40 mm le long du chemin de la Palanque qui sera implantée dans les futurs lots n° 1 et n° 5 ;

Considérant qu'aux termes de l'Article R.425-1 du Code de l'Urbanisme « lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'Article L.621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords : Maison Eclusière, écluse et pont classés monuments historiques, qu'en l'état il est de nature à porter atteinte à ces monuments historiques, mais qu'il peut y être remédié selon l'Architecte des Bâtiments de France ;

Considérant l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « 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 des travaux du futur permis d'aménager pour notamment des travaux à engager par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne ;

Considérant l'article 1AU – 4 Desserte par les réseaux : les eaux usées du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui dispose que : « le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées » ;

Considérant que les caractéristiques concernant le raccordement du réseau eaux usées ne sont pas suffisantes ;

Considérant l'article L.425-14 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « Lorsque, le projet porte sur une Installation, un Ouvrage, des Travaux ou une Activité (IOTA) soumis à autorisation ou à déclaration en application de la section 1 du chapitre IV du titre Ier du livre II du Code de l'Environnement, le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable ne peut pas être mis en œuvre :

2° Avant la décision d'acceptation, pour les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités soumis à déclaration en application du Titre II de l'article L.214-3 du même Code ;

Considérant que le projet est soumis à déclaration au titre d'une Installation, un Ouvrage, des Travaux ou une Activité (IOTA) ;

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 B218, B219, B577, B578, B618, B619 pour un nombre maximum de 21 lots dont 18 lots libres + 2 macrolots sur une superficie de 14 052 m² de terrain sous réserve de respecter les prescriptions énumérées ci-après :

La démolition,

En application de l'article R.452-1 du Code de l'Urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu la notification du présent arrêté,
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

Conduite d'eau potable sur les lots n° 1 et n° 5,

Une servitude devra être mise en place avec les diverses prescriptions établies par le gestionnaire de réseau.

L'Architecte des Bâtiments de France,

L'ensemble des prescriptions ont été portées dans les diverses pièces modificatives du lotissement : la notice (PA.04), le programme des travaux (PA.08), le plan en coupe des voiries (PA.08.2), l'hypothèse des implantations (PA.09) et le règlement du lotissement (PA.10). Pièces modifiées et déposées par le pétitionnaire en date du 24/10/2023.

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 m² sera gratuitement mise à disposition du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne et fera l'objet d'une convention de servitude.

. L'équipement intérieur comprenant les réseaux basse tension depuis le poste, ainsi que les branchements avec pose des coffrets sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ENEDIS, après que le pétitionnaire en ait fait la demande auprès de leurs services, conformément aux normes et règles de l'art en vigueur (en particulier les normes NF C 11-201 et NF C 14-100). Les ouvrages ainsi construits seront ensuite intégrés dans le réseau public de distribution d'électricité conformément à la réglementation en vigueur.

Des prescriptions particulières sur :

- o l'éclairage public (supports, appareils...),
- o les coffrets et armoires de commandes situés à l'extérieur,
- o les canalisations...

sont aussi mentionnées dans l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne joint au présent arrêté.

D'une façon générale toutes les fournitures et prestations devront être conformes au Cahier des Clauses Techniques et Particulières du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne **et à la norme française NF C17-200 jusqu'au récolement des travaux.**

Le raccordement du réseau d'eaux usées,

Devra être réalisé avec l'accord de l'Association Syndicale du lotissement des Palanques, Lotissement privé afin de prévoir un poste de relevage à la charge du demandeur FE réseau existant : 0.69 m.

Le projet est soumis au titre d'une Installation, un Ouvrage, des Travaux ou une Activité (IOTA),

Les travaux ne pourront commencer qu'après l'autorisation au titre de la déclaration prévue à l'article L.181-1 du Code de l'Environnement.

Les lots sont destinés à des constructions à usage d'habitation. Néanmoins, des activités de type Petite Enfance (micro-crèches, Mam...) ou paramédical seront acceptées dans le lotissement.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 4500 m².

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 des lots seront implantés conformément aux plans de composition.

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 s'il existe.

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 GARDOUCH, le 25 octobre 2023

Le Maire,

(Nom – Prénom) Olivier GUERRA



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande :

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté :

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté :

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.

