

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

COMMUNE D'ONDES

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence du dossier
Type de demande : PERMIS D'AMENAGER Déposée le : 21/11/2024 Complétée les : 13/03 et 28/05/2025	N° PA03140324W0002
Par : SAS LES PARCS AMENAGEUR représentée par Monsieur ROQUES MATTHIEU Demeurant à : 2 BOULEVARD D'ARCOLE 31000 TOULOUSE Sur un terrain sis : IMPASSE DES GRIVES 31330 ONDES	Nature des travaux : Aménagement d'un lotissement de 16 lots à usage d'habitation dont un lot destiné à la réalisation de logements sociaux Surface de plancher créée : 0 m²

LE MAIRE,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Aménagement d'un lotissement « Le Square des Grives » de 16 lots à usage d'habitation dont un lot destiné à la réalisation de logements sociaux,

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie les 13/03 et 28/05/2025,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU les articles L 425-1 et R425-1 du code de l'urbanisme relatifs à la protection des Monuments Historiques,

VU le Plan de Prévention des risques d'inondation approuvé le 29/07/2005,

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 19/12/2011 et ses modifications simplifiées du 18/02/2013 et du 04/07/2018, du 20/11/2020 et du 21/02/2022,

VU l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne date du 31/12/2024,

VU l'avis simple favorable avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie-Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne depuis le 20/01/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes Hauts Tolosans- Service voirie en date du 22/05/2025,

VU l'avis avec prescriptions de la Communauté de Communes Hauts Tolosans- Service collecte des déchets en date du 27/05/2025,

VU l'avis favorable avec prescriptions de Réseau 31 – Service public de l'eau en Haute-Garonne en date du 02/06/2025,

VU l'avis avec observations ou prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 02/06/2025,

Considérant que le projet doit respecter les textes indiqués dans l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles susvisé,

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

Considérant les prescriptions émises par la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service voirie dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service collecte des déchets dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par Réseau 31 – Service public de l'eau en Haute-Garonne dans son avis susvisé,

Considérant les observations ou prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

Considérant que le projet est situé dans le rayon de 500 m hors champ de visibilité de l'Immeuble « Eglise », périmètres de protection du Monument Historique,

Considérant que le projet est situé en zone bleue du Plan de Prévention des Risques Inondation 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 AA, numéro 228, section ZB, numéros 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270 et 49 pour un nombre de 16 lots à usage d'habitation dont un lot destiné à la réalisation de logements sociaux, **SOUS RESERVE** de respecter les prescriptions ou observations mentionnées à l'article 3.

Article 2 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 lots à usage d'habitation dont un lot destiné à la réalisation de logements sociaux.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 2250 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 – Prescriptions ou observations : Les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Conformément à l'avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service voirie, l'accès au lotissement sera conforme au plan voirie du PA à savoir, que la voirie sera d'une largeur de 5.00 m, le cheminement piéton de 1.50 m et d'une bande d'espaces verts de 1.5 mètre.

Conformément à l'avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service collecte des déchets, aux vues des éléments transmis, la voirie prévue permet la circulation d'un camion de collecte de 19 tonnes. Les 15 lots de typologie d'habitat individuel seront équipés de bacs de collecte individuels qui seront à présenter à la collecte les jours de passage prévus par la Communauté de Communes. Concernant le lot 16, il n'est pas possible à ce jour de définir les modalités d'équipement en bacs de collecte (individuels ou collectifs), étant donné l'absence d'information précisant la configuration de ces habitats groupés. Il sera nécessaire de consulter les services de la Communauté de Communes avant la réalisation du projet, afin de définir les modalités de collecte pour ce lot. Pour que le camion circule dans le lotissement, il conviendra de signer une convention de passage avec le syndic de copropriétaires. Les services techniques de la Communauté de Communes se tiennent à votre disposition pour tous renseignements supplémentaires.

Les prescriptions émises par Réseau 31 – Service public de l'eau en Haute-Garonne, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

La parcelle n'est pas desservie par un réseau public aux eaux pluviales.

Une demande d'examen préalable pour la gestion des eaux pluviales devra être déposée avant le dépôt des Permis de Construire, et l'attestation de conformité pour la gestion des eaux pluviales devra être transmise avec les permis de construire.

Le projet devra respecter les textes indiqués dans l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles, joint au présent arrêté.

Les observations ou 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.

Les travaux ne pourront être mis en œuvre qu'après avoir accompli et obtenu les autorisations au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau) si nécessaire.

Article 4 : Le lotisseur devra obtenir une permission de voirie fixant les modalités des accès avant la réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique.

Article 5 : 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 6 : La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-13 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 7 : 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 8 : 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 inondation/commune d'Ondes. Les futures constructions envisagées devront respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.

Article 9 : 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 10 : 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.

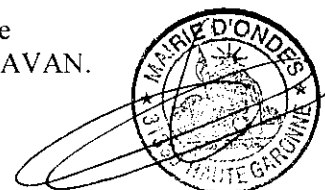
Le lotisseur devra informer l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux d'aménagement, et ultérieurement lui communiquer les procès-verbaux de réception de travaux et la levée des réserves (articles R 315-29 b du code de l'urbanisme).

Article 11 : 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 12 : Le Maire d'Ondes est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Ondes le 9 juillet 2025.

Le Maire
André PAVAN.



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.

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 L.241-1 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.