

Demande déposée le 03/05/2021 et complétée le 22/06/2021

N° PA 031 048 21 S0001

Par :	SARL 2JPM
Représentée par :	Monsieur Jean-Pierre DENIS
Demeurant à :	76 Avenue de la Fontasse 31290 VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS
Sur un terrain sis à :	Route de Labastide Beauvoir 31450 BAZIEGE
Cadastré :	I 363p, I 366
Nature des Travaux :	Création de 6 lots à bâtir

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 03/05/2021 et complétée le 22/06/2021 par la SARL 2JPM, représentée par Monsieur Jean-Pierre DENIS,

VU l'objet de la demande :

- pour la création de 6 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé Route de Labastide Beauvoir ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 30 janvier 2013 , modifié en dernière date le 19/02/2019, et mis en compatibilité le 2 juin 2020,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels " concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux " dit Sécheresse (PPRS), approuvé en date du 01/10/2013,

VU la délibération en date du 11/09/2008 instituant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal,

VU le Permis de Démolir n° PD 03104821S0002 en date du 19/08/2021 portant sur la démolition de la piscine existante,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute Garonne (CD31)- Secteur Routier de Villefranche-de-Lauragais en date du 07/06/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Adduction d'Eau Potable (AEP) du SICOVAL en date du 16/06/2021,

VU l'avis favorable avec réserve du Service Déchets du SICOVAL en date du 21/06/2021,

VU l'avis du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Assainissement du SICOVAL en date du 25/06/2021,

VU l'avis favorable du SDIS31 -Groupement PREVISION -Secteur NORD EST en date du 15/06/2021,

VU l'avis favorable du Service Eaux Pluviales Urbaines en date du 01/06/2021,

VU l'avis favorable du Syndicat Départemental d'Energie de Haute Garonne (SDEHG) en date du 27/05/2021,

ARRETE

ARTICLE 1 :

- Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour la création de **6 lots**, destinés à la construction de maisons individuelles, sur une propriété foncière située Route de Labastide Beauvoir, cadastrée I 363p, I 366, pour une superficie lotie de **5805 m²**.
- La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est fixée à **998 m²**.
- La répartition par lot de la surface de plancher autorisée sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur une attestation mentionnant ladite surface attribuée.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et les programmes des travaux ci-annexés, aux prescriptions des services consultés ainsi que celles énoncées ci-après.

ARTICLE 3 : ALIGNEMENT - AUTORISATIONS DE VOIRIE

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès de Monsieur le Maire de la Commune du lieu du lotissement, qui transmettra les demandes aux services compétents.

ARTICLE 4 : AMENAGEMENTS

- Le lotisseur réalisera les travaux nécessaires à la desserte des lots par les divers réseaux publics existants au droit du terrain.
- Tous les déplacements ou enfouissements de réseaux nécessaires à l'opération seront à la charge du lotisseur.
- Le lotisseur devra prendre contact avec les gestionnaires de réseaux concernés.

ARTICLE 5 : EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté, et ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, celui-ci sera caduc.

ARTICLE 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

Conformément l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme et à l'engagement du lotisseur, sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

ARTICLE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

ARTICLE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

- A la charge du lotisseur :
 - Taxe d'Aménagement,
 - Redevance d'Archéologie Préventive.

- A la charge des constructeurs

Les constructeurs devront s'acquitter, lors de la délivrance des permis de construire :

- de la Taxe d'Aménagement,
- de la Redevance d'Archéologie Préventive.

ARTICLE 8 : CESSION DES LOTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE

- 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 accordés :
 - soit à compter de l'achèvement des travaux, constaté conformément 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.

Le lotisseur devra fournir aux acquéreurs des lots une ATTESTATION mentionnant l'indication de la Surface de Plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire en application de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune, et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le **règlement du lotissement**.

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 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le lotissement n'étant pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, les acquéreurs des lots devront déposer une demande d'assainissement individuel auprès du service assainissement du SICOVAL, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire.
Aucun permis de construire ne sera accordé sans l'obtention préalable de l'attestation de conformité du dispositif d'assainissement autonome délivré par le service assainissement du SICOVAL.

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - PM1 : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » » dit « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013.
- Le lot 6 est grevé par une servitude de réseaux.

ARTICLE 11 : PUBLICITE IMMOBILIERE

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire qui, dans les meilleurs délais, devra aviser le Maire de la commune de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 12 : EXECUTION DE L 'ARRETE

Le Maire de **BAZIEGE** est chargé de l'exécution du présent arrêté.

BAZIEGE, le 20 AOUT 2021
de Claire-Adjoint
délégué
P. RUMPAZA



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

L'avis de dépôt de la demande a fait l'objet d'un affichage en Mairie en date du - 4 MAI 2021

POUR INFORMATION :

- Préalablement à tout commencement de travaux, le bénéficiaire devra requérir un arrêté d'alignement ou une permission de voirie auprès du Maire de la ville qui saisira, le cas échéant, les services compétents.
- La remise en état des ouvrages de voirie existants ayant pu être dégradés au cours des travaux du projet, est à la charge du bénéficiaire.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Le TA peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, 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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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).

- Si votre projet se situe en site inscrit, en application de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, vous ne pourrez entreprendre les travaux avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande.

- Si votre projet a fait l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive, en application de l'article R 425-31, vous ne pouvez entreprendre les travaux avant l'exécution de ces prescriptions.

- Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant un délai de 15 jours après la date à laquelle il est acquis.

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.