

Demande déposée le 04/03/2020 et complétée les 16/06/2020 et 17/07/2020	
Par :	SAS SEETY
Représentée par :	Monsieur CRAMPES Jean-Baptiste
Demeurant à :	20 avenue de l'Europe 31520 RAMONVILLE ST AGNE
Sur un terrain sis à :	1 avenue du Lauragais 31450 LABASTIDE BEAUVOIR
Cadastré :	ZD 245
Nature des Travaux :	Lotissement de 60 lots maximum Construction d'une halle ouverte

N° PA 031 249 20 S0002

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 04/03/2020 et complétée les 16/06/2020 et 17/07/2020 par la SAS SEETY, représentée par Monsieur CRAMPES Jean-Baptiste,

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 50 lots répartis en 48 lots libres à la construction et 2 macro-lots subdivisibles en 6 lots chacun, soit un total de 60 lots maximum ;
- pour la construction d'une halle ouverte ;
- sur un terrain situé 1 avenue du Lauragais ;

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

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 06/12/2007 et modifié en dernière date le 14/01/2020,

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 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Encabos » tranche 2,

VU la Loi du 31 Décembre 1913 modifiée relative à la protection des Monuments Historiques,

VU le Code du Patrimoine, notamment son article L.621-31,

VU le Code du Patrimoine, livre V et le décret n°2004-490 du 03/06/2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive,

VU l'arrêté préfectoral en date du 23/12/2014 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de la Haute-Garonne,

VU l'Arrêté Préfectoral n° 76.2020.0305 portant prescription de la réalisation d'un diagnostic archéologique sur le terrain cadastré ZD 245 assiette de la demande du permis d'aménager susvisé, en date du 20/05/2020,

VU la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19,

VU l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 20/04/2020,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute Garonne (SDEHG) en date du 11/06/2020,

VU l'avis favorable avec réserve du Service Déchets du SICOVAL en date du 02/07/2020,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute Garonne (CD31) - Secteur Routier de Villefranche-de-Lauragais en date du 21/07/2020,

VU les avis favorables avec prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 23/03/2020, du 05/08/2020 et du 17/08/2020,

VU l'avis favorable avec réserve du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Voirie et Travaux Communaux (VTC) du SICOVAL en date du 03/09/2020,

VU l'avis favorable avec réserve du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Adduction d'Eau Potable (AEP) du SICOVAL en date du 03/09/2020,

VU l'avis favorable avec réserve du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Assainissement du SICOVAL en date du 03/09/2020,

ARRETE

ARTICLE 1 :

- Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour :
 - la création d'un lotissement de 50 lots, dont :
 - 48 lots destinés à la construction de maisons individuelles,
 - 2 macro-lots destinés à accueillir des logements en accession à la propriété à prix abordables. Ces macro-lots sont subdivisibles en 6 lots maximum chacun.soit un **total de 60 lots maximum**
 - et pour la construction d'une halle ouverte
- sur une propriété foncière située 1 avenue du Lauragais, cadastrée ZD 245, pour une superficie lotie de **45 537 m²**.
- La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est fixée à **8300 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.

Le raccordement de l'opération au réseau public d'électricité nécessite la création d'un poste de transformation sur un emplacement à prévoir à l'entrée du lotissement. A cet effet, une parcelle d'environ 20m² sera mise à la disposition du SDEHG et fera l'objet d'une convention de servitude.

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

Une prescription de diagnostic archéologique ayant été notifiée par arrêté préfectoral en date du 20/05/2020, conformément à l'article R424-20 du Code de l'Urbanisme, les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de l'article R425-31 du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, le permis d'aménager sera caduc.

En application de l'article L425-14 du Code de l'Urbanisme, « les travaux autorisés par le permis d'aménager ne peuvent être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation ou de la décision favorable requise au titre de la police de l'eau »

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

- 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

- 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.

- 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

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 terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - AC1 : Servitude de protection des monuments historiques.
 - PT2 : Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
 - 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 22 est grevé d'une servitude de passage de canalisation d'eau potable.
- Les lots 20 à 22, 24 et macro-lot 1 se trouvant dans le secteur affecté par le bruit de la Route Départementale n°2, classée en catégorie 3 par arrêté préfectoral du 23/12/2014, les futures constructions devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs déterminé selon l'arrêté ministériel du 30/05/1996 modifié par l'arrêté du 23/07/2013.

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

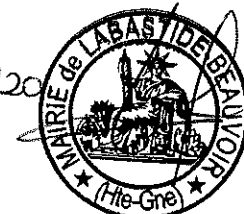
Le Maire de **LABASTIDE BEAUVOIR** est chargé de l'exécution du présent arrêté.

LABASTIDE BEAUVOIR, le 06 Octobre 2020.

Le Maire, André DURAND,

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 07/10/20



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.
- **En application des articles L.1331-7 et L.1331-7-1 du code de la santé publique, une Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) sera due par les propriétaires des immeubles à la date de raccordement au réseau d'Eaux Usées.**

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.

