

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



Commune de PUJAUDRAN

Dossier n° PA 032 334 20 A5005

Date de dépôt : 10/09/2020

Demandeur : ARP FONCIER

Représenté par : Monsieur RIEUSSEC François
Demeurant à : 57 Boulevard de l'Embouchure,
31200 TOULOUSE

Pour : Création d'une opération de 23 lots
dont 1 macrolot pour un total de 28
logements

Adresse terrain : Chemin de l'Autan,
32600 PUJAUDRAN

Réf. Cadastrale(s) : 334 AH 18

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager avec prescriptions au nom de la commune de PUJAUDRAN

Le Maire de PUJAUDRAN,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 10/09/2020 par la société ARP FONCIER, représentée par Monsieur RIEUSSEC François ;

VU les pièces complémentaires déposées en date du 09/10/2020 ;

VU l'objet de la demande :

- pour aménager un lotissement de 23 lots dont 1 macrolot pour un total de 28 logements
- sur un terrain situé : Chemin de l'Autan

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 421-2 et suivants ;

VU le Plan de Prévention des Risques Naturel Prévisibles Risque Retrait Gonflement des Sols Argileux approuvé en date du 28/02/2014 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/11/2011, modifié le 17/03/2017, et révisé en dernière date le 25/03/2019 ;

VU la délibération municipale n° 07_06_19 en date du 09/07/2019 portant majoration de la taxe d'aménagement à 10% sur le secteur « Aux Moulins » ;

VU la délibération municipale n° 05_06_19 en date du 09/07/2019 approuvant la prise en charge par la commune de la desserte en électricité du lotissement secteur « Aux Moulins » et de ses conditions techniques et financières ;

VU l'avis réputé favorable du SICTOM EST en date du 27/11/2020 ;

VU l'avis favorable du Maire de PUJAUDRAN en date du 15/09/2020 et du 24/11/2020 ;

VU l'avis favorable du Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save (adduction d'eau potable) en date du 07/10/2020 ;

VU l'avis favorable de la commune de Pujaudran pour la prise en charge du renforcement et/ou extension du réseau d'électricité en date du 24/11/2020 ;

VU l'avis technique du SDIS 32 (commission sécurité) en date du 24/09/2020 ;

VU l'avis favorable du Syndicat d'Energies du Gers en date du 26/11/2020 ;

VU l'avis favorable du Syndicat des Eaux Barousse Comminges Save (assainissement collectif) en date du 30/10/2020 ;

VU l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet de lotissement se situe en zone AUa du Plan Local d'Urbanisme de PUJAUDRAN ;

ARRÊTE

Article 1 : Décision

Le permis d'aménager est ACCORDÉ sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2, pour la réalisation de l'opération susvisée sur une propriété foncière cadastrée section

AH, numéros 18 pour 23 lots dont 1 macrolot pour un total de 28 logements. Ces lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 4500 m².

La répartition par lots de la surface de plancher maximale sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot (article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)

Article 2 : Conditions de réalisation des travaux

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme de travaux ci-annexés.

Le lotisseur devra respecter les prescriptions mentionnées dans les avis consultés susvisés et joints au présent arrêté.

Les prescriptions émises par le service départemental d'incendie et de secours, annexées au présent arrêté, devront être prises en compte et strictement respectées.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 210 kVa triphasé.

L'attention du demandeur est également attirée sur le fait que les travaux générés par son projet sont susceptibles d'être soumis aux formalités relatives aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement et que ces travaux ne pourront être commencés avant que ces formalités n'aient été remplies.

Article 3 : Cession des lots et édification des constructions

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 du dépôt en Mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux sous réserve de la production, par le lotisseur, d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné par la demande de permis de construire ;
- 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.

Article 4 : Servitudes d'utilité publique et prescriptions particulières

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 constructions envisagés devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la Mairie du lieu de situation du terrain.

Article 5 : Règles 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.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-4 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 6 : Taxes et participations

AH, numéros 18 pour 23 lots dont 1 macrolot pour un total de 28 logements. Ces lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 4500 m².

La répartition par lots de la surface de plancher maximale sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot (article R 442-11 du Code de l'Urbanisme)

Article 2 : Conditions de réalisation des travaux

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme de travaux ci-annexés.

Le lotisseur devra respecter les prescriptions mentionnées dans les avis consultés susvisés et joints au présent arrêté.

Les prescriptions émises par le service départemental d'incendie et de secours, annexées au présent arrêté, devront être prises en compte et strictement respectées.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 210 kVa triphasé.

L'attention du demandeur est également attirée sur le fait que les travaux générés par son projet sont susceptibles d'être soumis aux formalités relatives aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement et que ces travaux ne pourront être commencés avant que ces formalités n'aient été remplies.

Article 3 : Cession des lots et édification des constructions

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 du dépôt en Mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux sous réserve de la production, par le lotisseur, d'un certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot concerné par la demande de permis de construire ;
- 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.

Article 4 : Servitudes d'utilité publique et prescriptions particulières

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 constructions envisagés devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la Mairie du lieu de situation du terrain.

Article 5 : Règles 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.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-4 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 6 : Taxes et participations

Le projet se situe dans le secteur « Aux Moulins » ayant fait l'objet d'une majoration de la taxe d'aménagement à 10% conformément à la délibération municipale n° 07_06_19 susvisée.

PUJAUDRAN, le - 5 DEC. 2020
Le Maire,



1^{er} Adjoint

Thomas CANDIARD

Décision notifiée au demandeur le : - 8 DEC. 2020
Affichage du dépôt en Mairie le : 20/09/2020
Décision transmise en Préfecture le : - 8 DEC. 2020
Décision affichée en Mairie le : - 8 DEC. 2020

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.

OBSERVATIONS : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat.

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. Télérecours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

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 deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2016-6 en date du 05/01/2016 porte le délai de validité à 3 ans. 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 par périodes d'une année renouvelable une fois 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 du permis 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 de l'autorisation 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 prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

