

<b>PERMIS D'AMENAGER</b> DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE
-----------------------------------------------------------------------

## COMMUNE DE CADOURS

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	<i>Référence du dossier</i>
Type de demande : PERMIS D'AMENAGER Déposée le : 18/10/2021	Complétée le : 16/11/2021 N° PA03109821W0002
Par : SASU ARP FONCIER représentée par Monsieur RIEUSSEC FRANÇOIS	Nature des travaux : Création d'un lotissement de 45 lots à bâtir, d'un parc et démolition de 3 bâtiments existants
Demeurant à : 57 BOULEVARD DE L'EMBOUCHURE 31200 TOULOUSE	
Sur un terrain sis : 9000 ROUTE DE PUYSEGUR – EN PALANQUE 31480 CADOURS	Surface de plancher créée : 0 m <sup>2</sup>

**LE MAIRE,**

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement « Le Parc d'En Palanque » de 45 lots à bâtir et d'un parc, d'espace vert commun de 8000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, l'aménagement de voies et d'accès, de stationnements, d'espaces communs, de noues et de plantations. Il implique la démolition des 3 bâtiments sur site.

VU les pièces complémentaires reçues en Mairie le 16/11/2021,

VU le Code de l'Urbanisme et ses articles R 421-27 à R 421-28 relatifs au permis de démolir,

VU la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et l'article 17 de la loi du 9 août 2004 relative au soutien à la consommation et à l'investissement,

VU les articles L 425-1 et R425-1 du même code relatifs à la protection des Monuments Historiques,

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 17/02/2006, modifié le 21/12/2006, mis à jour le 18/11/2009 et modifié le 08/04/2014,

VU l'Emplacement Réserve numéro 11 pour l'aménagement d'un cheminement piétons au droit du réseau communal d'assainissement au bénéfice de la Commune,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Gare »,

VU l'avis simple de la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Occitanie-Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 20/11/2021,

VU l'avis favorable avec précision de la Communauté de Communes Hauts Tolosans – Service voirie en date du 26/11/2021,

VU l'avis favorable avec précisions et prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours en date du 30/11/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 07/12/2021,

VU l'avis du Service régional de l'archéologie en date du 08/12/2021 et l'arrêté du Préfet de la Région Occitanie n° 76-2021-0711 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive en date du 26/05/2021,

VU l'avis avec observations et prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 09/12/2021,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn en date du 15/12/2021,

VU les avis de la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service collecte des déchets en date du 17/12/2021 et du 11/01/2022,

VU l'avis favorable avec observations du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne en date du 04/01/2022,

Considérant la précision émise par la Communauté de Communes Hauts Tolosans – Service voirie dans son avis susvisé,

Considérant les précisions et prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours dans son avis susvisé,

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

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

Considérant les prescriptions émises par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn dans son avis susvisé,

Considérant les observations émises par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement 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 « Halle place du commerce », périmètre de protection du Monument Historique,

## A R R E T E

**Article 1** : Le Permis d'Aménager valant Permis de Démolir est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée **SOUS RÉSERVE** de respecter les observations, précisions et prescriptions mentionnées à l'article 3.

**Article 2** : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 45 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 8 800m<sup>2</sup>.

La répartition par lots de la surface de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat à chaque acquéreur de lot indiquant la surface de plancher attribuée au lot.

**Article 3 – Précisions, prescriptions et observations**: La précision émise par la Communauté de Communes Hauts Tolosans – Service voirie, dont l'avis est joint au présent arrêté, sera respectée.

Les précisions et prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

Les observations et 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.

Conformément à l'avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur-sur-Tarn, un avis favorable est formulé pour les accès mais il est émis des réserves sur le pluvial en attendant l'avis des services de la Direction Départementale des Territoires.

Les observations émises par le Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne, dont l'avis est joint au présent arrêté, seront respectées.

**Article 4** : Le terrain est situé dans une zone de vestiges archéologiques. Les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'exécution des prescriptions imposées par le préfet de région, prescriptions figurant dans l'avis joint au présent arrêté. Des prescriptions postérieures au diagnostic peuvent comporter l'obligation de réaliser des fouilles, de conserver tout ou partie du site ou modifier la consistance du projet. La durée de validité du permis court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer.

**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 ANNÉE.

**Article 6** : 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 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 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 naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le projet de construction envisagé devra donc 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 et notamment au 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** : Le lotisseur s'engage à créer une association syndicale des acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

**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 de Cadours est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Cadours le, 09/12/2022

Le Maire  
le Maire  
Dialer LAFFONT



*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 non couvertes et non closes.

#### **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.