

A rappeler dans toute correspondance

Mairie de Verfeil
3, Rue Vauraise
31590 Verfeil
Tél. : 05 62 22 02 42

REPUBLICQUE FRANCAISE
(HAUTE GARONNE)

Notifié au pétitionnaire le 8 NOV. 2024
Transmis en Préfecture le 18 NOV. 2024

DOSSIER N° PA03157324Z0002

Déposé le : 12/04/2024
Pour Aménagement d'un lotissement à usage d'habitation
Adresse : lieu-dit Cardailhac
31590 VERFEIL
Parcelle : 0I-1767, 0I-0435, 0I-0436, 0I-0437, 0I-0438, 0I-1452, 0I-1455, 0I-1766

DESTINATAIRE

SAS SEETY
Monsieur CRAMPES Jean-Baptiste
20 Avenue de L'Europe
31520 RAMONVILLE-SAINT-AGNE

ACCORD DE Permis d'Aménager (PA)
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire, de la commune de Verfeil,

Vu la demande de Permis d'Aménager (PA) présentée le 12 avril 2024 par SAS SEETY représentée par Monsieur CRAMPES Jean-Baptiste demeurant 20 avenue de l'Europe à RAMONVILLE-SAINT-AGNE (31520), et GGL TERRITOIRES représentée par Monsieur RUBY Sébastien demeurant 111 Place Pierre Duhem, Les Centuriés III à MONTPELLIER (34000), et enregistrée par la mairie de VERFEIL sous le numéro PA n° PA031573-24-Z0002

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de ladite demande en date du 15 avril 2024,

Vu l'objet de la demande :

- Pour un projet **d'un lotissement de 54 lots à usage d'habitat individuelle et de trois macro-lots (A.B.C) destinée à recevoir vingt-six (26) logements** (85 lots maximum), avec **démolition totale** d'un hangar agricole existant : tranche 1 de 24 lots (numéroté de 01 à 23 et A), tranche 2 de 33 lots (numérotés de 24 à 54 et B et C)
- Sur un terrain d'une superficie de 55564 m², cadastré section 0I-1767, 0I-0435, 0I-0436, 0I-0437, 0I-0438, 0I-1452, 0I-1455, 0I-1766, situé lieu-dit Cardailhac à VERFEIL (31590)
- Pour une surface de plancher créée maximale envisagée de 9950 m²

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le PLU approuvé en date du 22 mars 2018,

Vu la Modification n° 1 du PLU approuvée le 31 janvier 2023,

Vu la Révision allégée n° 1 du PLU approuvée le 31 janvier 2023,

Vu la Révision allégée n° 2 du PLU approuvée le 31 janvier 2023,

Vu la Révision allégée n° 3 du PLU approuvée le 31 janvier 2023,

Vu la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) n° 1 du PLU approuvée le 27 juin 2023,

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), En Cani, En Ténéra, secteur 1AU, zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, annexée au Plan Local d'Urbanisme (PLU) susvisé,

Vu la Délibération du Conseil Municipal n° 59/2023 en date du 19 septembre 2023 pour l'instauration d'une zone de Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le secteur « En Cani-En Ténéra »,

Vu la Délibération du Conseil Municipal n° 60/2024 en date du 10 septembre 2024 pour la signature d'un nouveau Projet Urbain Partenarial (PUP) pour le secteur « En Cani-En Ténéra », annule et remplace la délibération n° 59/2023 en date du 19 septembre 2023,

Vu la Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) entre la commune de VERFEIL représentée par Monsieur PLICQUE Patrick (le Maire) et la SAS SEETY représentée par Monsieur CRAMPES Jean-Baptiste (en qualité de Président) et GGL TERRITOIRE représentée par Monsieur RUBY Sébastien (Directeur général) en date du 12 septembre 2024 dans le cadre du projet urbain sis lieu-dit « En Cani-En Ténéra »,

Vu la Délibération du Conseil Municipal n° 68/2023 en date du 05 décembre 2023 pour l'approbation de la convention de rétrocession des voiries et espaces communs pour le secteur « En Cani-En Ténéra »,

Vu la Délibération du Conseil Municipal n° 61/2024 en date du 10 septembre 2024 pour la convention de rétrocession des voiries et espaces communs pour le secteur « En Cani-En Ténéra », annule et remplace la délibération n° 68/2023 en date du 05 décembre 2023,

Vu la Convention de rétrocession relative à la voirie entre la commune de VERFEIL représentée par Monsieur PLICQUE Patrick (le Maire) et les Sociétés SEETY et GGL TERRITOIRES représentées par Monsieur CRAMPES Jean-Baptiste (en qualité de Président) et Monsieur RUBY Sébastien (Directeur général) en date du 12 septembre 2024 du lotissement « Les Terrasses Occitanes » dans le cadre du projet d'aménagement du secteur « En Cani-En Ténéra »,

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du service de ramassage des ordures ménagères de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (C3G) en date du 12/08/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable du service voirie de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (C3G) en date du 28/10/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions, du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne (SDEHG) en date du 26/08/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service alimentation en eau potable SIEMN/RESEAU31, en date du 08/10/2024 (avis annexé au présente arrêté),

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service assainissement collectif RESEAU 31, en date du 08/10/2024 (avis annexé au présente arrêté),

Vu l'avis défavorable du service RESEAU 31, en date du 08/10/2024, sous réserve du dossier examen préalable de la gestion des eaux pluviales pour l'obtention d'une attestation de conformité (avis annexé au présente arrêté),

Vu l'Avis consultatif du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain en date du 05/09/2024 (avis annexé au présent arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS 31) en date du 06/08/2024, (avis annexé au présent arrêté),

Vu la demande de consultation du service Archéologie préventive en date du 31/07/2027 et la relance (par mail) en date du 18/10/2024, restée à ce jour sans réponse,

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale du lotissement (PA12),

Vu le récépissé de déclaration suite au dépôt du dossier de déclaration IOTA concernant le projet de lotissement Les Terres Occitanes en date du 06/08/2024 (dossier déclaration Loi sur l'Eau),

Vu la demande de pièces complémentaires en date du 05 mai 2024,

Vu les pièces complémentaires fournies en date du 03 juillet 2024 et complétées en date du 06 août 2024 et du 03 octobre 2024,

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain d'une superficie de 55564 m², cadastré section 0I-1767, 0I-0435, 0I-0436, 0I-0437, 0I-0438, 0I-1452, 0I-1455, 0I-1766, situé lieu-dit Cardailhac à VERFEIL (31590), en l'aménagement d'un lotissement de 54 lots à usage d'habitat individuelle et de trois macro-lots (A.B.C) destinés à recevoir vingt-six (26) logements (85 lots maximum), avec démolition totale d'un hangar agricole existant : tranche 1 de 24 lots (numéroté de 01 à 23 et A), tranche 2 de 33 lots (numérotés de 24 à 54 et B et C) ;

Considérant que l'article R.423-59 du Code de l'Urbanisme dispose que « ... *les collectivités territoriales, services, autorités ou commissions qui n'ont pas fait parvenir à l'autorité compétente leur réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable.* » ;

Considérant que le service Archéologie préventive a été saisi en date du en date du 31/07/2027 et relancé (par mail) en date du 18/10/2024 pour avis ;

Considérant que le service précité est réputé avoir émis un avis favorable ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La demande de Permis d'aménager (PA) est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 3 et suivants.

ARTICLE 2 : L'autorisation de démolir est **ACCORDEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

ARTICLE 3 : La surface de plancher maximale constructible sur la totalité de l'opération est fixée à 9950 m².
Le nombre maximum autorisé de lots à usage d'habitation est 85 (quatre-vingt-cinq).
La superficie du terrain à aménager est de 49500 m².

ARTICLE 4 : Le lotissement sera réalisé en deux tranches : tranche 1 de 24 lots (numéroté de 01 à 23 et A), tranche 2 de 33 lots (numérotés de 24 à 54 et B et C).

ARTICLE 5 : La répartition de la surface de plancher maximale constructible sur chaque lot sera déterminée au moment de la conclusion de l'acte de vente.
Le lotisseur devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée au lot, conformément à l'article R. 442-11 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 6 : La réalisation du lotissement devra respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur.

ARTICLE 7 : La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans des travaux en annexe ainsi qu'aux prescriptions émises par les services et les gestionnaires de voirie et réseaux susvisés.

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenues auprès du service compétent.

ARTICLE 8 : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au **règlement du lotissement** (PA10a règlement écrit / PA10b règlement graphique).

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

ARTICLE 9 : Le lotissement portera le nom : « Les Terrasses Occitanes »

ARTICLE 10 : La signalisation horizontale et verticale (nom du lotissement, fléchage au sol et panneaux routiers normalisés) est à la charge du lotisseur.

ARTICLE 11 : 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.
- 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 au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Fait à Verfeil
Le 08/11/2024



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.
- vous ne pouvez commencer vos travaux qu'un mois après la date à laquelle l'autorisation vous a été notifiée.
- vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.
- 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.

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A 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, ainsi que le nom de l'architecte, auteur du projet architectural. De plus, l'affichage doit mentionner la date, le numéro du permis et sa date d'affichage en mairie, l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté. Le panneau d'affichage indique également en fonction de la nature du projet :

- s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisée ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel.
- si le projet porte sur un lotissement, le nombre maximum de lots prévus
- si le projet porte sur un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs, le nombre total d'emplacements et, s'il y a lieu, le nombre d'emplacements réservés à des habitations légères de loisirs.
- si le projet prévoit des démolitions, la surface du ou des surfaces à démolir.

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.2411 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, par courrier ou par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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.

