

Commune de L'ISLE-JOURDAIN

**Dossier n° PA 032 160 15 A5004**

Date de dépôt : 29/07/2015  
Demandeur : ARP FONCIER  
Demeurant à : 57 BD DE L EMBOUCHURE  
31200 TOULOUSE  
Pour : 12 lots à bâtir  
Adresse terrain : Hameau d'Engirette  
32600 L'ISLE-JOURDAIN  
Réf. Cadastre(s) : AT 146

**ARRÊTÉ n° 750**  
**accordant un permis d'aménager assorti de prescriptions**  
**au nom de la commune de L'ISLE-JOURDAIN**

**Le Maire de L'ISLE-JOURDAIN**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 29/07/2015 par ARP FONCIER ;

VU l'objet de la demande :

- pour aménager un lotissement de 12 lots
- sur un terrain situé : Hameau d'Engirette

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

VU les pièces fournies en date du 11/09/2015 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5/12/2013, modifié en dernière date le 5/05/2015 ;

VU le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « Retrait Gonflement des Argiles » ;

Vu l'avis Favorable avec réserve de ERDF Urbanisme Midi-Pyrénées Sud (AU) en date du 17/09/2015 ;

Vu l'avis Favorable des Services techniques de la MAIRIE (assainissement collectif) en date du 24/08/2015 ;

Vu l'avis Favorable des Services techniques de la MAIRIE (AEP) en date du 24/08/2015 ;

Vu l'avis Favorable des Services techniques de la MAIRIE (voirie) en date du 24/08/2015 ;

Vu l'avis réputé favorable du SDIS (32) du 17/09/2015 ;

Vu l'avis réputé favorable de la DDT (32) - Sous Commission Départementale Accessibilité du 17/09/2015 ;

Vu l'avis réputé favorable du SICTOM EST du 19/09/2015 ;

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

Considérant que le projet est situé en zones AU et A du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'ISLE JOURDAIN ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement de 12 lots à usage d'habitation ;

Considérant que le projet prévoit uniquement un lot (lot N°1) voué aux logements sociaux ;

Considérant que l'article AU2 du PLU qui indique que pour toute opération de construction comportant au moins 10 logements, il sera exigé un minimum de 20% de logements sociaux ;

Considérant que le projet est situé également dans les orientations d'aménagement du secteur de Baulac ;

Considérant les principes d'aménagement de ce secteur qui indiquent une implantation du bâti établi en second rideau Sud de la zone AU compris entre dans une bande de 0 à 10 mètres, afin de conforter la végétalisation des fonds de parcelle au contact du parcellaire agricole ;

Considérant que les plans joints à la présente demande ne prennent pas en compte cette disposition ;

Considérant que le réseau électrique peut alimenter l'opération à hauteur d'une puissance maximale de 91 kVA triphasé ;

Considérant la délibération du 07/04/2011 qui fixe le montant de la participation pour voirie et réseaux à 9.40 € (neuf euros et quarante centimes) par mètres carrés ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet a une superficie de 12 111 m<sup>2</sup> ;

# ARRÊTE

## Article 1

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 AT, numéros 146p pour 12 lots maximum. Ces lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

## Article 2

Conformément aux principes d'aménagement du secteur de Baulac, le bâti établi en second rideau Sud de la zone AU devra être implanté dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres, afin de conforter la végétalisation des fonds de parcelle au contact du parcellaire agricole.

Conformément à l'article AU2 du règlement du PLU, un minimum de 20% de logements sociaux devront être construits dans ce lotissement, soit 3 logements sociaux.

## Article 3

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est fixée à 3 893.2 m<sup>2</sup>.

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).

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

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.

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

## Article 4

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la puissance maximale disponible sur le réseau électrique est de 91 kVA triphasée.

L'attention du demandeur est également attirée sur les dispositions de l'article R. 462-1 du Code de l'Urbanisme. La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux devra être déposée en Mairie.

L'attention du demandeur est 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 5

Le projet donne lieu au versement d'une participation pour voirie et réseaux sur le secteur de « Baulac », d'un montant de 85 822 € (quatre-vingt-cinq mille huit cent vingt-deux euros). Elle est payable en deux temps (50% de la somme) soit 42 900 € (quarante-deux mille neuf cent euros) le 10/06/2016 et le solde soit 42 900 € (quarante-deux mille neuf cent euros) au 10/06/2017.

L'ISLE-JOURDAIN, le - 7 DEC. 2015

Le Maire,



Pour le Maire,  
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme

Jean-Luc DUPOUX

Notifié au demandeur le :

*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. 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°2014/1661 en date du 29/12/2014 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 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.