

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

référence dossier

Demande déposée le 27/02/2017 Complétée le 27/02/2017

N° PA 31516 17 S0001

Par :	EALF PATRIMOINE - LOTIHOME
Demeurant à :	30 rue de la Paderne 31170 TOURNEFEUILLE
Représenté par :	Monsieur Fabrice CHARDIN
Pour :	Réaliser un lotissement de 09 lots à bâtir
Sur un terrain sis à :	chemin du Joug A1478, A1481, A1660

Le Maire :

Vu la demande de Permis d'Aménager déposée le 27/02/2017 par EALF PATRIMOINE - LOTIHOME Représentée par Monsieur CHARDIN Fabrice en vue d'être autorisé à lotir 09 lots sur un terrain sis chemin du Joug cadastré A1478, A1481, A1660 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/04/2011, modifié le 15/10/2015;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'architecte des bâtiments de France en date du 02/05/2017,

Vu le Plan de Prévention des Risques inondation de la commune de Saint-Sauveur approuvé par arrêté préfectoral en date du 09/11/2007 ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Sècheresse du canton de Fronton approuvé par arrêté préfectoral en date du 18/11/2011 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du Gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 28 mars 2017

Vu l'avis favorable du Gestionnaire de la voirie publique en date du 30 mars 2017

Vu l'avis favorable avec participation financière du Gestionnaire du réseau électrique en date du 04 avril 2017

ARRETE

Article 1er : DECISION

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière sise chemin du Joug cadastrée A1478, A1481, A1660 pour un nombre maximum de 9 lots.

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation ;

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 2 750 m².

La répartition par lots de la surface de plancher constructible 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 REALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux ci-annexés, ainsi qu'aux prescriptions énoncées ci-après :

Voirie

Le lotisseur réalisera la voie de desserte intérieure de l'opération y compris notamment l'aménagement de l'accès à la voie publique, et la construction des ouvrages d'écoulement des eaux pluviales.

Assainissement « eaux usées »

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées aux ouvrages existants ou à créer.

Le raccordement du réseau interne du lotissement au réseau d'assainissement communal ne pourra s'effectuer qu'après inspection télévisée, nettoyage du réseau du lotissement par moyen hydrodynamique et essai d'étanchéité, aux frais du lotisseur.

Eau potable

L'alimentation en eau potable sera assurée après accord à demander au gestionnaire du réseau d'alimentation en eau potable concerné.

Défense incendie

Le lotisseur communiquera au chef du corps des sapeurs pompiers, un plan de lotissement comportant l'indication du poteau d'incendie lorsque celui-ci sera mis en eau accompagné de l'attestation de conformité du réseau.

Electricité

La distribution d'énergie électrique sera réalisée conformément aux règles en vigueur et en accord avec le distributeur local.

Eclairage commun

Les équipements propres à l'opération relevant de l'éclairage public seront réalisés conformément aux prescriptions du concessionnaire du service public, annexées au présent arrêté.
Le modèle des candélabres sera choisi en accord avec la commune.

Télécommunications

Le lotisseur devra aménager, pour l'ensemble du lotissement, des gaines de desserte de l'opération en accord avec le service des Télécommunications.

Article 3 : CESSION DES LOTS ET EDIFICATION 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 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 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

5.1 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES SECHERESSE

Le lotissement 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 construction envisagés devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.

5.2 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

Le lotissement est situé dans la zone bleue du plan de prévention des risques inondation de la commune.

Les projets de construction envisagés devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.

5.3 : REGLES 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 et notamment au règlement du lotissement s'il existe.

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

5.4 : LOGEMENTS SOCIAUX

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 20% de la surface de plancher sera affectée à du logement social, soit 540m² sur le lot 9.

Saint-Sauveur, le - 1 JUIN 2017

Le Maire,
Philippe PETIT



N.B. :

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenues après avoir été sollicités auprès de M. le Maire de la commune du lotissement, qui transmettra les demandes aux services compétents. Le pétitionnaire réalisera ces ouvrages.

ORDURES MÉNAGÈRES

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les prescriptions émises par le service Environnement (Ordures ménagères et tri sélectif) de la Communauté de Communes du Frontonnais annexé au présent arrêté.

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.

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

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - 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, 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.

- **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. 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 L241-1 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.