

Commune de L'Isle-Jourdain

Dossier n° PA 032 160 17 A5001

Date de dépôt : 23/02/2017

Demandeur : SAS HOLDING 2FR représentée
par Monsieur RIEUSSEC François

Demeurant à : 57 boulevard de l'Embouchure
31200 TOULOUSE

Pour : création d'un lotissement de 12
lots à usage d'habitation

Adresse terrain : Chemin rural n°16
32600 L'ISLE-JOURDAIN

Réf. Cadastre(s) : 160 AT 132, 160 AT 133, 160 AT
134, 160 AT 135

ARRÊTÉ n°327

**accordant un permis d'aménager avec 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 23/02/2017 par la SAS HOLDING 2FR représentée par Monsieur RIEUSSEC François ;

VU l'objet de la demande :

- pour aménager un lotissement de 12 lots à usage d'habitation
- sur un terrain situé : Chemin rural n°16

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

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 le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin de la Save approuvé en date du 06/11/2015 ;

VU l'avis du SICTOM EST réputé favorable en date du 01/04/2017

VU l'avis favorable assorti de contraintes émis par la SNCF en date du 25/04/2017 ;

VU l'avis technique du SDIS 32 (service prévention) en date du 29/03/2017 ;

VU l'avis d'Enedis Urbanisme Midi-Pyrénées Sud (AU) en date du 05/04/2017 ;

VU le courrier du maire en date du 09/05/2017 relatif à la prise en charge financière des travaux de desserte électrique ;

VU l'avis du Maire en date du 17/03/2017 ;

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

VU la délibération n°2011/04/037 en date du 07/04/2011 instituant une participation pour voirie et réseaux sur le secteur de Baulac ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet de lotissement se situe en zone AU et A du Plan Local d'Urbanisme de L'Isle-Jourdain ; que le projet est situé également dans les orientations d'aménagement du secteur de Baulac ;

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 consiste en la création d'un lotissement de 12 lots à usage d'habitation dont un lot voué à la construction de logements sociaux ;

Considérant qu'en application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée dès lors que la collectivité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ;

Considérant que le Maire a donné son accord sur la prise en charge de la desserte électrique du

lotissement ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet de lotissement est concerné par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), commune de L'Isle-Jourdain, secteur Baulac ; que l'OAP indique un principe de maillage des opérations ;

Considérant que la voirie projetée se termine en impasse mais qu'un raccordement futur laissé en attente a été prévu ; qu'à défaut de réalisation de ce raccordement sur la voie située à l'Est de l'opération le principe de maillage ne peut être considéré comme respecté ;

Considérant que conformément à l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant qu'il est précisé dans le programme des travaux que les terres issues des travaux de terrassement seront régaliées de manière homogène [...] ; que les remblais sont interdits en zone rouge plein du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Save ;

Considérant que la superficie du terrain d'assiette du projet soumis à la Participation pour Voirie et Réseaux est de 8430 m² ;

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

ARRÊTE

Article 1 : Décision

Le permis d'aménager est ACCORDE 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 132 133, 134 et 135 pour 12 lots. 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 2600 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

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 minimum.

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme de travaux ci-annexés. Le raccordement prévu sur la voie située à l'Est de l'opération (chemin rural dit d'En Girette) devra être réalisée lors des travaux d'aménagement du lotissement.

Conformément au règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Save, les remblais sont proscrits dans la zone inondable ;

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.