



PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

N° 2018/12

Demande déposée le 29/09/2017 et complétée le 20/11/2018	
Par :	SARL URBAN GREEN
Représentée par :	Madame Johanna Tishia VECCHIERELLI
Demeurant à :	478 RUE DE LA DECOUVERTE MINIPARC 2 31670 LABEGE
Sur un terrain sis à :	CHEMIN DU RUISSEAU DE FONTBAZI 31450 DONNEVILLE
Cadastré :	AC 144
Nature des Travaux :	Création d'un lotissement de 10 lots à bâtir

N° PA 031 162 17 S0001

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 29/09/2017 et complétée le 20/11/2018 par la SARL URBAN GREEN, représentée par Madame Johanna Tishia VECCHIERELLI,

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 10 lots à bâtir ;
- sur un terrain situé CHEMIN DU COTEAU DE FONTBAZI ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels " concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux " dit Sécheresse (PPRS), approuvé en date du 01/10/2013,

VU le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé en date du 21/01/2014,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé en date du 16 mars 2017,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le Secteur "Fontbazi",

VU la délibération en date du 13/06/2008 instituant la déclaration de clôtures sur l'ensemble du territoire communal,

VU l'avis du SDEHG en date du 23/10/2017,

VU l'avis favorable avec réserves du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Assainissement du SICOVAL en date du 27/10/2017,

VU l'avis favorable du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Voirie et Travaux Communaux (VTC) du SICOVAL en date du 27/10/2017,

VU l'avis favorable avec réserves du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Adduction d'Eau Potable (AEP) du SICOVAL en date du 27/10/2017,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Réseau de Transport d'Electricité (RTE) / G.E.T.Pyrénées- Section Environnement en date du 03/11/2017,

VU l'avis favorable du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) Groupement Nord-Est en date du 14/11/2017,

VU l'avis favorable avec réserves du Service Déchets du SICOVAL en date du 17/01/2018,

CONSIDERANT l'article L.342-11 du code de l'énergie qui dispose que « *La part de contribution correspondant à l'extension située hors du terrain d'assiette de l'opération reste due par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour la perception des participations d'urbanisme* »,
CONSIDERANT l'avis du SDHEG en date du 23/10/2017, indiquant que le terrain n'est pas desservi en électricité et nécessite un équipement public de desserte,
CONSIDERANT la délibération du Conseil Municipal en date du 16/01/2018, acceptant la prise en charge par la commune de l'extension du réseau basse tension hors du terrain d'assiette du projet, pour un montant de 9256 euros TTC,

CONSIDERANT l'avis du Pôle Voirie Eau Assainissement - Service Assainissement du SICOVAL en date du 27/10/2017, indiquant que le réseau public d'eau potable n'est pas en mesure d'assurer la desserte incendie du projet et l'alimentation d'un poteau incendie aux normes,
CONSIDERANT l'avis du SDIS en date du 14/11/2017 indiquant que le PI projeté devra assurer un débit de 30m³/h minimum à 1 bar,

ARRETE

ARTICLE 1 :

- Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour la création de **10 lots**, destinés à la construction de maisons individuelles, sur une propriété foncière située CHEMIN DU RUISSEAU DE FONTBAZI, cadastrée AC 144, pour une superficie lotie de **11 356 m²**.
- La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est fixée à **1900 m²**.
- La répartition par lot de la surface de plancher autorisée dans l'ensemble du lotissement se fait selon le tableau ci-annexé.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et les programmes des travaux ci-annexés, aux prescriptions des services consultés ainsi que celles énoncées ci-après.

ARTICLE 3 : ALIGNEMENT - AUTORISATIONS DE VOIRIE

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès de Monsieur le Maire de la Commune du lieu du lotissement, qui transmettra les demandes aux services compétents.

ARTICLE 4 : AMENAGEMENTS

- Le lotisseur réalisera les travaux nécessaires à la desserte des lots par les divers réseaux publics existants au droit du terrain.
- Tous les déplacements ou enfouissements de réseaux nécessaires à l'opération seront à la charge du lotisseur.
- Le lotisseur devra prendre contact avec les gestionnaires de réseaux concernés.

ARTICLE 5 : EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté, et ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, celui-ci sera caduc.

En application de l'article L425-14 du Code de l'Urbanisme, « les travaux autorisés par le permis d'aménager ne peuvent être mis en œuvre avant la délivrance de l'autorisation ou de la décision favorable requise au titre de la police de l'eau »

ARTICLE 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

Conformément l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme et à l'engagement du lotisseur, sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

ARTICLE 7 : TAXES ET PARTICIPATIONS FINANCIERES

- A la charge du lotisseur :

Néant

- A la charge des constructeurs

Les constructeurs devront s'acquitter, lors de la délivrance des permis de construire :

- de la Taxe d'Aménagement,
- de la Redevance d'Archéologie Préventive.

ARTICLE 8 : CESSION DES LOTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE

- Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :
 - soit à compter de l'achèvement des travaux, constaté conformément 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 9 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune à la date de la délivrance des permis de construire, et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le **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 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le réseau d'eau public d'adduction en eau potable n'étant pas en mesure d'assurer l'alimentation du poteau incendie projeté avec un débit de 30 m³ /heure sous 1 bar de pression, le lotisseur devra réaliser, en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours, une réserve d'eau dont le volume sera déterminé en fonction du débit réellement assuré par le poteau incendie projeté (PI).

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques.
 - PM1 : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » dit « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013.
- Les lots 1 à 5 sont grevés de la servitude de surplomb d'une ligne haute tension conformément au tracé figurant sur le plan de composition ci-annexé. En conséquence les constructeurs devront, avant la mise en œuvre de leur projet, se conformer aux obligations réglementaires rappelées dans l'avis de RTE ci-joint.
- Les lots 2 et 3 sont grevés d'une servitude d'eaux usées et d'eau potable.
- Les lots 5 à 9 sont grevés d'une haie EBC existante ou à créer. Les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à la limite séparative où est implantée la haie. Les annexes peuvent respecter un retrait minimum de 3 mètres.

ARTICLE 11 : PUBLICITE IMMOBILIERE

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire qui, dans les meilleurs délais, devra aviser le Maire de la commune de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 12 : EXECUTION DE L'ARRETE

Le Maire de **DONNEVILLE** est chargé de l'exécution du présent arrêté.

DONNEVILLE, le 09 février 2018

**Le Maire
Bernard DUQUESNOY**

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

POUR INFORMATION :

- Préalablement à tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra requérir un arrêté d'alignement ou une permission de voirie auprès du Maire de la ville qui saisira, le cas échéant, les services compétents.
- La remise en état des ouvrages de voirie existants ayant pu être dégradés au cours des travaux du projet, est à la charge du pétitionnaire.
- **En application des articles L.1331-7 et L.1331-7-1 du code de la santé publique, une Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) sera due par les propriétaires des immeubles à la date de raccordement au réseau d'Eaux Usées.**

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.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n° 2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). 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 deux fois pour une durée d'un an, 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 de l'autorisation 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).

- Si votre projet se situe en site inscrit, en application de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, vous ne pourrez entreprendre les travaux avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande.

- Si votre projet a fait l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive, en application de l'article R 425-31, vous ne pouvez entreprendre les travaux avant l'exécution de ces prescriptions.

- Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant un délai de 15 jours après la date à laquelle il est acquis.

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 du permis 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.

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

