

Mairie de BAZUS  
Le Village  
31380 BAZUS

Tél. : 05 61 84 95 50  
Fax : 05 61 84 35 30

REPUBLICQUE FRANCAISE  
(HAUTE-GARONNE)

Dossier N° PA-031049-15-Z0010

Déposé le : 18 mai 2015  
Demandeur : SATER S.A.R.L  
Représenté : VECCHIERELLI Patrick  
Projet : Création d'un lotissement de 8 lots  
Adresse des travaux : route de Montastruc, RD 45b  
31380 BAZUS

**ARRÊTÉ**  
**accordant un Permis d'aménager**  
**au nom de la commune de BAZUS**

Le maire de BAZUS,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 18 mai 2015 par SATER S.A.R.L représenté par Monsieur VECCHIERELLI Patrick demeurant 478, rue de la Découverte, Miniparc 2, à LABEGE (31670) et enregistrée par la mairie de BAZUS sous le numéro PA-031049-15-Z0010,

Vu l'objet de la demande :

- Pour la création d'un lotissement de 8 lots,
- Sur un terrain cadastré section ZD numéro 96p, situé route de Montastruc, RD 45b, à BAZUS (31380)

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 06 janvier 1990,

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du SDEHG en date du 04/06/2015 (annexé à l'arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS en date du 08/06/2015 (annexé à l'arrêté),

Vu l'Avis favorable du CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE GARONNE en date du 10/06/2015 annexé à l'arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du service VEOLIA Eau TARN et GIROU en date du 15/06/2015 (annexé à l'arrêté),

Vu l'Avis favorable assorti de prescriptions du service voirie de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DES COTEAUX DU GIROU C3G en date du 22/06/2015 (annexé à l'arrêté),

Vu l'Avis favorable avec prescriptions de l'autorité compétente en assainissement des eaux usées collectif en date du 22/06/2015 (annexé à l'arrêté),

Vu l'engagement du lotisseur de créer une association syndicale des acquéreurs des lots,

Vu l'avis réputé favorable du service accessibilité DDT31,

Vu le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé en date du 18/11/2011

Considérant que le terrain se trouve en zones NB et NC du plan de zonage ;

Considérant que les articles NB2 et NC2 interdisent la création de lotissements et d'ensembles d'habitations dans ces zones ;

Considérant que le projet vise la création d'un lotissement de 8 (huit) lots ;

Considérant qu'une telle interdiction a été jugée illégale par le Conseil d'Etat en date du 27/07/2012 (mairie de Caillan, req. n°3342908) ;

## **ARRÊTE**

### **Article 1**

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée sur une propriété foncière cadastrée section ZD n° 96p, sur un terrain d'assiette de 12050 m<sup>2</sup>.

### **Article 2**

La surface de plancher maximale constructible sur la totalité de l'opération est fixée à 1807 m<sup>2</sup>. Le nombre maximum autorisé de lots à usage d'habitation est de 8 (huit).

### **Article 3**

La répartition de la surface de plancher par lot sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant de ladite surface attribuée au lot, conformément à l'article R. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

### **Article 4**

Le lotissement sera réalisé conformément aux prescriptions des gestionnaires de voirie et réseau ainsi qu'aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux ci-annexés.

### **Article 5**

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 (règlement de la zone NB du plan d'occupation du sol susvisé).

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.

### **Article 6**

Les lots sont grevés des servitudes suivantes:

- **Les lots 1 à 8** se trouvent 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. Toute future construction envisagée devra donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.
- **Les lots 2 à 5** sont grevées d'une servitude d'une bande non constructible (zone NC du POS) dans la partie Nord de ceux-ci; aucun travaux (travaux d'imperméabilisation, ...) ou construction (terrasse, abri de jardin, piscine, ...) ne sera autorisé dans cette bande.
- **Les lots 1 et 2** font l'objet du passage d'un réseau d'irrigation.

- Les lots 4 et 7 sont surplombés d'une ligne électrique. En conséquence les constructeurs devront se rapprocher des services du SDEHG avant la mise en œuvre de leur projet.

## Article 7

Le lotissement portera le nom "Les Hauts de Garrigue".

## Article 8

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après les 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 concernée.

Fait à BAZUS,

le 17/08/15

Brigitte BAU Le Maire,



### NOTA :

En application de l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique, les futurs acquéreurs des lots devront s'acquitter de la **Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)**, loi n°2012-354 du 14 mars 2012.

*La réalisation des travaux donnera lieu au versement de contributions au titre de la taxe d'aménagement. L'avis d'imposition sera transmis ultérieurement au pétitionnaire, par les services fiscaux.*

*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*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.**

#### **Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :**

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et, 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 / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

#### **Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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 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 prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.