

**COMMUNE DE LEGUEVIN    Accord d'un permis d'aménager délivré par le  
Maire au nom de la Commune**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Accord de permis d'aménager Déposée le : 17/02/2025 Par : SAS SATER Représenté par : Mme VECCHIERELLI Tishia Demeurant : 478 Rue de la Découverte Miniparc 2 31670 Labège Réf. Cad. : AZ 0090 Sur un terrain sis : 21 Route de Bayonne 31490 LEGUEVIN Pour la réalisation de : Lotissement de 7 lots à bâtir destinés à de l'habitation individuelle et démolition d'une habitation et ses annexes	Numéro : <b>PA0312912500001</b> Surface de plancher attribuée au lotissement : 999 m <sup>2</sup> Superficie du terrain à aménager : 6241 m <sup>2</sup> Surface de plancher démolie : 129 m <sup>2</sup>  <b>Arrêté n°250513-URB-369</b>

**Le Maire de LEGUEVIN,**

- Vu** la demande de permis d'aménager présentée le 17/02/2025 et affichée en mairie le 17/02/2025,
- Vu** le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23/01/2020 (délibération complétée le 05/03/2020), modifié le 11/07/2024 et mis à jour le 22/03/2022 et le 16/05/2023,
- Vu** la servitude d'utilité publique PM1 relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles - aléa de retrait-gonflement des argiles,
- Vu** la servitude d'utilité publique T5 relative au dégagement des aérodromes - Francazal,
- Vu** le secteur à programme de logements mixité sociale : Secteur à mixité sociale renforcée.
- Vu** la déclaration préalable de division N°DP03129124T0068 autorisée en date du 05/06/2024.
- Vu** le classement sonore des infrastructures de transport terrestres, catégorie 3 - Arrêté préfectoral du 21 janvier 2025.
- Vu** le coefficient biotope par surfaces - Ville d'intensification verte.
  
- Vu** l'avis favorable assorti de prescriptions d'Enedis, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 25/02/2025,
- Vu** l'avis de VEOLIA, gestionnaire des réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'eaux pluviales en date du 20/02/2025,
- Vu** l'avis favorable des Services Techniques Municipaux, gestionnaires du réseau d'assainissement pluvial et des espaces publics de la Ville, en date du 25/02/2025,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes Le Grand Ouest Toulousain, gestionnaire de la voirie publique communale, en date du 26/02/2025,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes Le Grand Ouest Toulousain, service de collecte des déchets ménagers et assimilés, en date du 14/03/2025,
- Vu** l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS), Groupement Ouest, en date du 24/03/2025,

**ARRÊTÉ**

**Article 1er : OBJET DE L'AUTORISATION**

Le permis d'aménager et de démolir **EST ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section AZ n°90 pour un nombre maximum de 7 lots.  
Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation (et/ou de bureaux, services, autorisés par le PLU en secteur UB).

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 999 m<sup>2</sup>.

La répartition par lot de la surface de plancher 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).

Le lotisseur devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot (Article R 442-11 du code de l'Urbanisme).

Un logement maximum par lot pourra être réalisé.

## **Article 2 : CONDITIONS DE RÉALISATION - DÉLAIS D'EXÉCUTION**

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 :

- Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de trois ans à compter de la notification du présent arrêté. Ledit arrêté deviendra caduc si passé ce délai les travaux sont interrompus pendant plus d'un an.

Les travaux d'aménagement seront réalisés en une tranche conformément au plan de composition annexé au présent arrêté.

## **Article 3 : PRESCRIPTIONS TECHNIQUES PARTICULIÈRES**

**L'ensemble des prescriptions figurant sur les avis annexés au présent arrêté doivent être respectées.**

### **3-1 Assainissement pluvial**

Une demande de permission de voirie devra être déposée pour raccordement aux réseaux. Les eaux pluviales seront rejetées dans le fossé. La commune souhaite des infiltrations sur la parcelle. Le dimensionnement intérieur du réseau d'eaux pluviales ainsi que son impact dans des réseaux, fossés ou milieu naturel, restent de la responsabilité du maître d'ouvrage et de son bureau d'études.

### **3-2 Assainissement eaux usées**

La parcelle est desservie par un réseau public.

Le projet devra être raccordé, au frais du constructeur, par le biais d'un regard dédié, sur le réseau d'assainissement collectif présent au droit de la parcelle.

Le projet devra être conforme au règlement du service d'assainissement collectif de RESEAU31 et en particulier à l'annexe II. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux.

L'aménageur devra informer les acquéreurs des lots :

- de l'obligation de déposer auprès du Syndicat une demande d'autorisation de déversement dans les conditions définies par le présent règlement ;
- de leur assujettissement, lors du raccordement de leurs installations, à la participation pour le financement de l'assainissement collectif telle que définie par le présent règlement.

En outre, il devra veiller à ce que le Syndicat soit destinataire, au fur et à mesure de la commercialisation des lots ou des constructions, d'un état des acquéreurs avec indication de leur adresse.

### **3-3 Eau potable**

La parcelle est desservie par un réseau public.

### **3-4 Électricité**

La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est égale à 84kVA triphasé.

Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau, un extension, à charge de l'aménageur.

### **3-5 Sécurité incendie**

Le lotisseur devra assurer en priorité la protection du lotissement par un poteau incendie normalisé alimenté par une canalisation assurant un débit minimum de 30m<sup>3</sup>/h pendant 1h sous une pression dynamique de 1 bar ou un volume utilisable de 30m<sup>3</sup>, à une distance de 400m de l'accès au lot le plus éloigné à défendre. La distance est comptabilisée suivant l'axe des chemins praticables. Le poteau incendie devra faire l'objet d'une première pesée qui sera à communiquer à la commune.

### **3-6 Voirie**

Le pétitionnaire devra requérir une permission de voirie (accès et réseaux) en application du code de la voirie routière avant la réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique.

- Une demande d'alignement devra être sollicitée auprès des services techniques de la ville.
- **La nouvelle voie interne ne pourra être rétrocedée dans le domaine public au vu des ses caractéristiques.**

### **3-7 Ramassage des ordures ménagères**

Le pétitionnaire devra respecter le règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés approuvé par le conseil communautaire du Grand Ouest toulousain du 15 décembre 2022.

Les conteneurs devront être présentés en bordure directe de voie publique, sans qu'il n'y ait aucune manœuvre à réaliser (marche arrière, traversée, etc.). De plus, l'implantation de l'aire de présentation des ordures ménagères doit garantir la sécurité des piétons et des modes de déplacement doux sur la route. Le porteur de projet devra prévoir d'équiper chaque logement d'un composteur individuel, en vertu de la loi AGECE, rendant obligatoire le tri des biodéchets.

### **3-8 Éclairage public**

L'éclairage devra être conforme au cahier des charges du SDEHG. Les éclairages LED sur horloge astronomique sont à privilégier.

### **3-9 Espaces verts**

Les essences des arbres plantés devront être validées par les services de la commune.

### **3-10 Autres dispositions**

Lors du dépôt des permis de construire pour les constructions projetées, les maîtres d'ouvrage devront prévoir des boîtes aux lettres intégrées dans un muret en limite de propriété.

#### **Article 4 : PARTICIPATIONS FINANCIÈRES**

Les maîtres d'ouvrage des futures constructions sur les lots du lotissement autorisé devront s'acquitter, à la délivrance du permis de construire :

- de la Taxe d'Aménagement
- de la PFAC

#### **Article 5 : ASSOCIATION SYNDICALE**

##### R 442-7 : Cas de l'association syndicale

Aucune rétrocession des voiries et réseaux internes à l'opération n'est prévue, le lotisseur s'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

Les statuts de l'association syndicale des acquéreurs de lots devront être conformes aux prescriptions de l'article R.442-7 du code de l'urbanisme.

Le lotisseur devra provoquer la réunion d'une assemblée de l'association syndicale dans le mois suivant l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard dans l'année suivant l'attribution du premier lot, afin de substituer à l'organe d'administration provisoire et l'administration, un organe désigné par cette assemblée. Le lotisseur devra informer l'association syndicale de la date retenue pour la réception des travaux d'aménagement, et ultérieurement lui communiquer les procès-verbaux de réception de travaux et la levée des réserves.

#### **Article 6 : CESSIION DES LOTS**

Conformément aux articles R462-1 et suivants du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis d'aménager fournira à la commune, une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux réalisés. A compter de la date de réception en Mairie de ladite déclaration d'achèvement, l'autorité compétente disposera d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis.

En vertu de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme les permis de construire à édifier sur les lots pourront être accordés :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R462-1 à 10 du code de l'urbanisme
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux de finition, 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 d'une part et la garantie bancaire d'autre part.

Le lotisseur produira également l'attestation de branchement aux divers réseaux délivrée par les concessionnaires après avoir exécuté les essais préalables à leur mise en service.

#### **ARTICLE 7 : NUMÉROTATION DE VOIRIE**

La numérotation de voirie des lots constitués par la mise en œuvre de la présente autorisation sera réalisée ultérieurement, à la demande du pétitionnaire par courrier adressé à M. le Maire de LEGUEVIN.

La fourniture et la pose des noms de rue sur fourreaux sera à la charge du lotisseur.

## **Article 8 : RÈGLES PROPRES AU LOTISSEMENT**

**Les futures constructions devront être conformes à la totalité des dispositions d'urbanisme de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.**

**Outre ces dispositions d'urbanisme, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté dont notamment la pièce n° PA 10.**

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 de lotissement.

Rappel des Articles L442-9 et 10 du code de l'urbanisme : Les règles de l'urbanisme contenues dans les documents approuvés du présent lotissement deviendront caduques au terme de dix années à compter de la date du présent arrêté si à cette date, le lotissement est couvert par un plan d'urbanisme en tenant lieu.

## **Article 9 : PUBLICITÉ DE L'ARRÊTÉ**

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire.

## **Article 10 : EXÉCUTION**

Le Maire de LÉGUEVIN et les agents des services municipaux sont chargés de la bonne exécution du présent arrêté.

LEGUEVIN, le 13/05/2025

Le Maire,  
**Etienne CARDEILHAC-PUGENS**

Pour le Maire,  
Muriel MINONDO,  
Adjointe Déléguée



## **OBSERVATION(S) :**

Le montant de la Taxe d'Aménagement (T.A.) comprenant une part communale et une part départementale, dûe à l'occasion de cette autorisation, fera l'objet d'une notification ultérieure par les services du Trésor Public. Ces taxes seront liquidées ultérieurement par la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne (DDT31). La fiche de liquidation vous sera transmise par le Comptable du Trésor chargé d'en assurer le recouvrement. Sur présentation d'un justificatif dans un délai de 15 mois à compter de la délivrance du présent arrêté, le montant de ces taxes est susceptible d'être réduit si le logement a été financé à l'aide d'un prêt aidé par l'État (prêt à taux zéro, ou P.L.A....prêt PLUS).

### **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.
- Vous ne pouvez commencer vos travaux de démolition que quinze jours après la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, voire après la date de transmission au préfet si cette autorisation vous a été délivrée par une autorité décentralisée.

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'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.**

---

## **INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT**

**COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE:** les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire et après transmission d'une déclaration d'ouverture de chantier adressée au Maire, conformément aux dispositions de l'article A.424-8 u code de l'urbanisme.

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.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

**DURÉE DE VALIDITÉ :** 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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. 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.

**DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS :** Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif de Toulouse 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'État, saisir d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme. Cette démarche réalisée dans un délai de deux mois après délivrance de la présente décision 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 et gracieux de deux mois 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. L'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire de l'autorisation au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

**RETRAIT DE L'AUTORISATION :** Dans le délai de trois mois après la date de délivrance de l'autorisation, l'autorité compétente peut procéder à son retrait, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

---