

COMMUNE DE SAINTE-LIVRADE **Accord d'un permis d'aménager délivré par le Maire au nom de la commune**

REPUBLIQUE FRANÇAISE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Accord de permis d'aménager	Numéro : PA03149622A0001
Déposée le : 17/10/2022	Superficie de l'opération : 26.422,00m ²
Complété le : 14/02/2023	Surface de plancher maximum : 6.620,00m ²
Par: SA HECTARE	
Représentée par M Antoine SAILLY	
Demeurant : 45 Rue Garance	
31670 LABEGE	
Réf. Cad. : 0A 0263, 0A 0264, 0A 0278, 0A 0279, 0A 0586, 0A 0630, 0A 0635, 0A 0638	
Sur un terrain sis : Chemin des Vieux Moulins	
31530 SAINTE-LIVRADE	
Pour la réalisation de : Création d'un lotissement de 28 lots destinés à la construction de maisons individuelles et 1 macrolot destiné à la construction de 6 logements sociaux	

Le Maire de SAINTE-LIVRADE,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 17/10/2022 et affiché en mairie le 17/10/2023,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 juillet 2020, mis à jour le 22 mars 2022,
Vu la demande de pièces complémentaires du 15/11/2022,
Vu la complétude du dossier intervenue le 14/02/2023,

Vu le périmètre d'application d'une taxe d'aménagement au taux majoré pour le secteur "FILOUSE" approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29/09/2022,
Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 (OAP) du Plan Local d'Urbanisme du site "FILOUSE"

Vu le secteur de mixité sociale renforcé,

Vu le courrier d'intention de la société TRECOBAT, représentée par M JEGOU Bernard, concernant le macrolot social,

Vu la servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques liés au retrait-gonflement des argiles (sécheresse),

Vu l'avis favorable du SDEHG, gestionnaire du réseau de distribution d'électricité, en date du 20/10/2022,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS - Groupement Nord-Ouest - Service prévision) en date du 17/11/2022,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux (SIE) Save et Cadours, gestionnaire du réseau d'eau potable, en date du 14/11/2022,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement (SMEA-RESEAU 31), service des eaux usées, en date du 21/04/2024,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions en date du 10/02/2023 du Grand Ouest Toulousain, Communauté de Communes (GOTCC), gestionnaire de la voirie publique communale et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés,

BARRERE Anne
le Maire



[Handwritten signature]

ARRETE

Article 1er : OBJET DE L'AUTORISATION

Le permis d'aménager EST ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section A n° 263, n°264, n°278, n°279, n°586, n°630, n°635, et n°638 pour un nombre maximum 34 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 6.620,00 m² et répartie conformément au tableau de répartition annexé à la PA 10.

Le lot n° 16 est destiné à recevoir 6 logements locatifs sociaux conventionnés par l'Etat.

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 : ONDITIONS DE REALISATION - DELAIS D'EXE UTION

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 : PRES RIPTIONS TE HNIQUES PARTI ULIERES

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

3-1 Assainissement pluvial

Le réseau pluvial sera réalisé conformément au programme des Travaux (PA 8.1) et son article 2.2 ainsi qu'au plan PA 8.2.

3-2 Assainissement eaux usées

Le réseau d'eaux usées sera réalisé conformément au programme des Travaux (PA 8.1) et son article 2.1 ainsi qu'au plan PA 8.2.

Réseau31 : Les travaux de création de la station d'épuration et du réseau d'assainissement étant en cours, le raccordement du lotissement au réseau collectif d'assainissement ne pourra être autorisé et réalisé qu'à l'issue de la mise en service de la station d'épuration et du réseau d'assainissement.

Le demandeur, la S.A HECTARE, s'est engagé par écrit à respecter cette condition et ne pourra exercer de recours auprès de Réseau31 si les travaux venaient à ne jamais être réceptionnés.

3-3 Eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable sera réalisé conformément au programme des travaux (PA 8.1) et son article 3, ainsi qu'au plan PA 8.3.

SIE Save et Cadours : Il est à noter la présence d'une canalisation d'alimentation d'eau potable sur l'assiette du terrain. Le pétitionnaire s'obligera s'il y a lieu, à modifier l'implantation de son projet afin de préserver les réseaux existants d'alimentation en eau potable.

Avant tout commencement de travaux, le pétitionnaire devra avertir les services techniques du syndicat qui effectueront un piquetage des réseaux existants.

Le raccordement sera réalisé sur la canalisation existante diamètre 90 PVC Chemin des Vieux Moulins et assuré par la réalisation d'une prise en charge suivi d'une vanne de sectionnement, placée sous regard avec tampon fonte marqué de la mention "Save Cadours AEP". Le dévoiement de la conduite ne sera pas pris en charge par le SIE. Le SIE n'aura aucune responsabilité si la pression et le débit sont non-conforme aux prescriptions du SCS concernant le poteau incendie.

L'ensemble des précisions et prescriptions particulières notifiées dans l'avis du SIE Save et Cadours joint au présent arrêté, devront être impérativement respectées.

3-4 Electricité

Le réseau de distribution d'énergie électrique sera réalisé conformément au programme des travaux (PA 8.1) et son article 4, ainsi qu'au plan PA 8.4.

SEHG : La puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est égale à 426KVA.

L'ensemble des prescriptions notifiées dans l'avis du SEHG joint au présent arrêté, devront être impérativement respectées.

3-5 Téléphonie

Le réseau de téléphonie sera réalisé conformément au programme des travaux (PA 8.1) et son article 6, ainsi qu'au plan PA 8.6.

3-6 : Sécurité incendie

SCS : Le lotisseur devra, conformément à l'avis du SCS joint au présent arrêté, assurer en priorité la protection du lot le plus éloigné en priorité par un (des) point(s) d'eau incendie normalisé(s) alimenté(s) par une canalisation sous pression dynamique 1 bar, conforme(s) à la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) : débit 60m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure ou un volume minimum utilisable de 60m³ à moins de 200 mètres du lot le plus éloigné à défendre. Les emplacements des hydrants seront définis en accord avec le SCS. Chaque appareil est à implanter en bordure d'une chaussée carrossable ou au plus à 5 mètres de celle-ci.

En cas d'impossibilité par une réserve d'eau naturelle ou artificielle d'un volume utile équivalent. L'aménagement ou la réalisation de ce point d'eau devra s'effectuer en liaison avec le SCS.

Le pétitionnaire devra fournir le procès-verbal de réception attestant de la conformité de l'installation au service public de DECI (Maire de la commune ou au Président de l'EPCI) et au SCS, dès sa mise en place.

3-7 Voirie

L'ensemble des voiries devront être réalisées conformément au programme des travaux (PA 8.1) et son article 1, ainsi qu'au plan PA 4 et PA 8.7

GOTCC : Le pétitionnaire devra faire une demande de permission de voirie pour tous les branchements et raccordements nécessaires aux réseaux, ainsi que pour les accès sur le domaine public.

3-8 Ramassage des ordures ménagères

L'aire de présentation des ordures ménagères devra être réalisées conformément au programme des travaux (PA 8.1) et son article 1.9.4, ainsi qu'au plan PA 4

GOTCC : Implantation de 3 points d'apport volontaire aérien (ou enterré) selon les caractéristiques indiquées sur l'avis annexé au présent arrêté. Une mise à disposition de composteurs individuels, à la charge du lotisseur, sera prévue dans le cadre de la loi AGECC - tri à la source des biodéchets.

3-9 Eclairage public- SUEHG

L'éclairage extérieur sera également réalisé conformément au programme des travaux (PA 8.1) et son article 5, ainsi qu'au plan PA 8.5.

L'éclairage devra être conforme aux prescriptions notifiées dans l'avis rendu par le SUEHG.

3-10 Espaces verts

Les essences des arbres et haies sont en partie répertoriées dans le règlement du lotissement (PA 10).

3-11 Autorisations administratives complémentaires

- 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

Article 4 : PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

Les constructeurs devront s'acquitter, à la délivrance du permis de construire :

- de la Taxe d'Aménagement (Taxe d'Aménagement Majorée 8%)
- de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC)
- de la Participation aux frais de Branchement (PFB)

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 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 : DÉCLARATION 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 :

H 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,

H 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.

ARTI LE 7 : NUMEROTATION 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 Madame le Maire de SAINTE-LIVRACÉ.

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

Article 8 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les 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 "règlement du lotissement".

L'ensemble des constructions des lots sont soumis à une coordination architecturale, conformément aux dispositions de l'article 1.4 du règlement du lotissement. Ainsi aucun dépôt de permis de construire ne pourra se faire sans le visa du cabinet d'architecture désigné.

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 : PUBLI ITE DE L'ARRETE

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

Article 10 : EXE UTION

Le Maire de SAINTE-LIVRACÉ est chargé de l'exécution du présent arrêté.

SAINTE-LIVRACÉ, le 05/05/2023

Le Maire,
Marie BARRERE



OBSERVATION(S) :

Le montant de la Taxe d'Aménagement (T.A.) comprenant une part communale et une part départementale, dû 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'Etat (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'Etat 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 du 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.

- **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, 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.

- **DELAIS 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'Etat, 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.
