

Commune de L'Isle-Jourdain

Dossier n° PA 032 160 16 A5009

Date de dépôt : 28/10/2016
Demandeur : Monsieur GIUSEPPIN Alain
Demeurant à : 14 Barrière de Lombez
31300 TOULOUSE
Pour : Création d'un lotissement de 30
lots à usage d'habitation
Adresse terrain : LES MARTINES
32600 L'Isle-Jourdain
Réf. Cadastre(s) : A 854, A 856, A 858, A 859

ARRÊTÉ n° 188

**accordant un permis d'aménager avec prescriptions valant permis de démolir
au nom de la commune de L'Isle-Jourdain**

Le Maire de L'Isle-Jourdain

VU la demande de permis d'aménager présentée le 28/10/2016 par Monsieur GIUSEPPIN Alain ;

VU l'objet de la demande :

- pour aménager un lotissement de 30 lots à bâtir à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé : lieu-dit LES MARTINES, (Macrolot n°9) à L'Isle-Jourdain (32600) ;

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

VU les pièces fournies en date du 22/12/2016 ;

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 l'autorisation de lotir n°32 160 03 E 5004 délivrée en date du 26/09/2005 modifiée et transférée les 30/05/2007, 27/06/2013, et 28/03/2014 ;

VU la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 30/04/2008,

VU l'arrêté du Permis d'Aménager n°PA 032 160 03 A 5004 M03 accordé en date du 28/10/2013 ;

VU l'avis réputé favorable de la MAIRIE en date du 28/11/2016 ;

VU l'avis d'Enedis Urbanisme Midi-Pyrénées Sud (AU) en date du 09/01/2017 ;

VU l'avis technique du SDIS (32) - en date du 01/12/2016 ;

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

VU le règlement du lotissement ;

VU l'arrêté n° 2016/509 pris par le Préfet de la région Occitanie portant prescription d'un diagnostic archéologique en date du 19/12/2016 ;

Considérant que le projet est situé en zone Ub3b du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'ISLE JOURDAIN ;

Considérant que le projet fait partie intégrante d'un lotissement approuvé susvisé ;

Considérant que le réseau électrique peut alimenter l'opération à hauteur d'une puissance maximale de 97 kVA triphasé ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet a une superficie de 40372 m² ;

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 A, numéros 854, 856, 858, 859 pour 30 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 5990 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

L'attention du lotisseur est attirée sur le fait que par arrêté n° 2016/509 en date du 19/12/2016, le Préfet de la Région Occitanie a prescrit la réalisation d'un diagnostic archéologique dans un périmètre incluant le terrain d'assiette de son opération. De fait et en application de l'article L.425-11 du code de l'urbanisme, les travaux afférents à la réalisation de l'opération ne pourront commencer avant la réalisation des prescriptions mentionnées dans l'arrêté susvisé dont copie ci-jointe.

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme de travaux ci-annexés.

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.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 97 kVA triphasé.

L'attention du demandeur est également attirée sur le fait que les travaux générés par son projet sont susceptibles d'être soumis aux formalités relatives aux dispositions des articles L.214-1 à L.214-11 du Code de l'Environnement et que ces travaux ne pourront être commencés avant que ces formalités n'aient été remplies.

Article 3 : Cession des lots et édification des constructions

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après 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 du dépôt en Mairie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux d'aménagement du lotissement ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente des lots avant exécution des travaux 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 ;
- soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés. Cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle.

Article 4 : Servitudes d'utilité publique et prescriptions particulières

Le terrain faisant l'objet de la présente demande est situé 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. Les projets de constructions envisagés devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la Mairie du lieu de situation du terrain.

Article 5 : Règles propres au lotissement

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur, notamment l'inconstructibilité de 50 mètres à compter de l'axe de la route nationale 224 et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-4 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.

Transmis à la Préfecture 20 MARS 2017
Affiché le : 20 MARS 2017
Notifié le :

L'Isle-Jourdain, le 16 MARS 2017



Le Maire, Pour le Maire,
Le Maire délégué à l'Urbanisme

Jean-Luc DUPOUX

Notifié au demandeur le :

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.

OBSERVATIONS : La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Par dérogation au régime de droit commun, le décret n°2016-6 en date du 05/01/2016 porte le délai de validité à 3 ans. 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 par périodes d'une année renouvelable une fois 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 du permis 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 de l'autorisation 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.