

Mairie de SAINT-JEAN-LHERM
Le village
31380 SAINT-JEAN-LHERM

Tél. : 05 61 84 29 09
Fax : 05 61 84 66 75

REPUBLICQUE FRANCAISE
(HAUTE-GARONNE)

Dossier N°	PA-031-489-19-Z0001
Déposé le :	13 juin 2019
Demandeur :	SARL CREATION FONCIERE
Représentée par :	Monsieur DINSE Philippe
Projet :	Réalisation d'un lotissement de 5 lots
Adresse des travaux :	Le Village 31380 SAINT-JEAN-LHERM

ARRÊTÉ
accordant un Permis d'aménager
au nom de la commune de SAINT-JEAN-LHERM

Le maire de SAINT-JEAN-LHERM,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 13 juin 2019 par la SARL CREATION FONCIERE représentée par Monsieur DINSE Philippe demeurant 5 Rue de Lavoisier à Blagnac (31700) et enregistrée par la mairie de SAINT-JEAN-LHERM sous le numéro PA-031-489-19-Z0001,

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de ladite demande en date du 13 juin 2019

Vu l'objet de la demande :

- Pour un projet de réalisation d'un lotissement de 5 lots de 484 à 577 m² avec accès directs sur la RD n° 70 pour la construction de maisons individuelles d'habitation
- Sur un terrain d'une superficie de 3232 m², cadastré section A parcelles n° 0677 et 0681, situé lieu-dit « Le Village » à SAINT-JEAN-LHERM (31380)
- Pour une surface de plancher maximale envisagée de 800 m²

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu les articles R*442-7 et R*442-8 du code de l'urbanisme

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09 avril 2019

Vu les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Vu les principes d'aménagement du secteur U2a « Secteur de Lagarde »

Vu le tableau de ventilation de la surface de plancher (pièce PA 2-b) attribuant une surface de plancher maximale constructible de 160m² à chaque lot

Vu le règlement du lotissement (pièce PA 10)

Vu la délibération du conseil municipal n° 4-1-2019 en date du 27 juin 2019 approuvant les démarches nécessaires pour la mise en œuvre de la convention de transfert dans le domaine public des équipements communs du lotissement « Cœur de village »

Vu la convention de transfert dans le domaine public des équipements communs du lotissement « Cœur de village » signée en date du 12 juin 2019

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service « Déchets » de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou (C3G) en date du 12 juillet 2019 (en annexe du présent arrêté)

Vu l'avis favorable du service « Eau Potable » de VEOLIA Eau en date du 12 juillet 2019 (en annexe du présent arrêté)

Vu l'avis favorable du service « Voirie » du Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 17 juillet 2019 (en annexe du présent arrêté)

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 05 septembre 2019 pour une puissance maximale de 5 x 12 kVa (en annexe du présent arrêté)

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain d'une superficie de 3232 m², situé lieu-dit « Le Village » à SAINT-JEAN-LHERM (31380), en la réalisation d'un lotissement de 5 lots pour la construction de maisons individuelles d'habitation

Considérant que le terrain ne peut être raccordé sur le réseau « Assainissement collectif des Eaux Usées » et par conséquent nécessite la mise en place d'une filière d'assainissement non collectif

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section A parcelles n° 0677 et 0681, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants.

Article 2

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche.

Article 3

La surface de plancher maximale autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 800 (huit cent) m². Le nombre maximal de lots autorisés est de 5 (cinq) à usage d'habitation.

Article 4

La surface de plancher maximale constructible sur chaque lot est de 160 m², conformément au tableau de ventilation de la surface de plancher (pièce PA 2-b).

Au moment de la conclusion de l'acte de vente, le lotisseur fournira aux attributaires des lots un certificat indiquant la surface de plancher maximale constructible sur le lot (Article R. 442-11 du code de l'urbanisme).

Article 5

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions dans les plans et le programme des travaux en annexe ainsi qu'aux prescriptions émises par les services et les gestionnaires de voirie et réseaux susvisés.

Avant tout commencement des travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenues auprès des services compétents.

Article 6

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après accomplissement des formalités prévues à l'article R. 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

- 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 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
- 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* au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article 7

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au règlement du lotissement.

Toutefois, en application de l'article L. 442-14 du code de l'urbanisme, un 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 5 ans suivant l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Article 8

La signalisation horizontale et verticale (nom du lotissement, fléchage au sol et panneaux routier normalisés) est à la charge du lotisseur.

Article 9

Le présent arrêté est délivré sous réserve de l'aptitude du terrain à recevoir une installation d'assainissement non collectif conforme aux exigences réglementaires en vigueur lors du dépôt de la demande de permis de construire. Cette dernière devra comporter impérativement une attestation de la conformité de la filière d'assainissement non collectif, au stade de la conception du projet, délivrée par l'autorité compétente en application des dispositions de l'article R 431-16 du Code de l'Urbanisme. En cas d'impossibilité de mettre en œuvre une filière d'assainissement complète, le permis de construire sera refusé.

Article 10

Le lotissement portera le nom « *Cœur de Village* ».

Fait à SAINT-JEAN-LHERM,
le 09 septembre 2019



Gérard PARACHE
Maire
de Saint Jean l'Herm

NOTA :

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.

