

Date de mise en ligne le : 16/12/2022

REPUBLIQUE FRANCAISE

Dossier n°PA00918522A0002

Commune de MAZERES

Date de dépôt : 20/05/2022

Demandeur : **SARL D.A.D. PROMOTION**

Représentée par : David DARDIER

Pour : Création d'un lotissement de 8 lots (lotissement Sourouille)

Adresse terrain : Lieu-dit AURELLE 09270 MAZERES

ARRÊTE N° 2022/ 153
accordant un Permis d'Aménager
au nom de la Commune de MAZERES

Le Maire de MAZERES,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 20/05/2022 par la SARL D.A.D. PROMOTION, représentée par David DARDIER, située 31 rue Martimor 09270 Mazères ;

Vu l'objet de la déclaration :

- Pour : création d'un lotissement de 8 lots (Lotissement Sourouille),
- Sur un terrain situé au lieu-dit AURELLE 09270 MAZERES, terrain cadastré ZW-0541, ZW-0542 (4 890 m²),
- Sans création de surface de plancher ;

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 29/12/2004, modifié pour la dernière fois en date du 12/10/2018, et notamment la zone AU ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 09/07/2010, et notamment la zone blanche ;

Vu la délibération arrêtant le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme en date du 25/02/2022 ;

Vu la complétude du dossier en date du 16/09/2022 ;

Vu l'état des équipements desservant le terrain, détaillé ci-après ;

Vu l'engagement du lotisseur à créer une association syndicale libre des acquéreurs des lots en date du 11/05/2022 ;

Vu l'avis de la Régie Municipale Electrique de Mazères en date du 14/12/2022 ;

Vu l'engagement du demandeur à prendre en charge le raccordement du lotissement en date du 15/12/2022 ;

Considérant qu'aux termes de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, l'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés ; l'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures ;

Considérant que la Régie Municipale Electrique de Mazères précise, dans son avis en date du 14/12/2022, que le réseau se situe à moins de 100m et que l'alimentation prévue sera dimensionnée uniquement pour desservir ce lotissement ;

ARRÊTE

Article 1.

Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles 2 et suivants.

Article 2.

Le raccordement du lotissement au réseau d'électricité sera pris en charge par le lotisseur. Ce raccordement ne pourra servir que pour la présente opération.

Article 3.

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots constructibles.
La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1 840 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots est la suivante : 230 m² par lot.
Conformément à la demande, le lotisseur n'a pas demandé à différer les travaux de finition et il a instauré un règlement spécifique.

Article 4.

Conformément à l'Article R 442-18 du Code de l'Urbanisme, les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R 462-10 ;

Article 5.

Conformément aux dispositions de l'Article L442-7 du Code de l'Urbanisme, le permis d'aménager et s'il y a lieu le cahier des charges fixant les conditions de vente ou de location des lots, seront remis à l'acquéreur lors de la signature de la promesse ou de l'acte de vente, ainsi qu'au preneur lors de la signature des engagements de location. **Ils doivent leur être communiqués préalablement.**

Seront également remis :

- le présent arrêté,
- le plan de composition du lotissement,
- les dispositions de la zone AU du PLU,
- le règlement du lotissement.

Fait à MAZERES, le 15.12.2022
Le Maire,
(Nom, Prénom)
Louis MARETE



Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	25/05/2022	SPEHA	Raccordement du lotissement possible à la charge du lotisseur.
Électricité	NON	14/12/2022	RME	Raccordement du lotissement à la charge du lotisseur (L.332-15 du code de l'urbanisme)
Assainissement	OUI	25/05/2022	SMDEA	Raccordement du lotissement possible à la charge du lotisseur.
Eau pluviale	NON	26/07/2022	Commune	Chaque lot devra présenter un système d'infiltration des eaux pluviales. La voie commune présente un fossé d'infiltration.
Défense incendie	OUI	26/07/2022	Commune	PEI de 126 m ³ /h à environ 116 m du lotissement (donc à moins de 400m du lot le plus éloigné)
Voirie	OUI	26/07/2022	Commune	Création de l'accès possible après obtention d'une permission de voirie et à la charge du bénéficiaire.

Observations

- Les acquéreurs des lots ou à défaut le lotisseur pour les lots non vendus sont tenus de conserver les terrains en bon état d'entretien.
- L'ensemble des aménagements respectera les décrets 2006-1657 et 1658 du 21 décembre 2006 et l'arrêté du 15/01/2007 relatif à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics. A ce titre les recommandations du Service Connaissance et Animations Territoriales de la DDT 09 en date du 11/08/2022 devront être respectées (avis ci-joint).
- Règles de stabilité (L442-14 du Code de l'Urbanisme) : Les permis de construire ne pourront être refusés ou assortis de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant l'achèvement des travaux constatés conformément aux articles R462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L.442-10, L.442-11 et L.442-13 du même code sont opposables.

- Le terrain est concerné par : emplacement réservé, Aléa retrait-gonflement argile: Moyen, Pas d'aléa identifié dans le cadre du PPR en cours, Sismicité : Faible
- Le terrain étant classé en zone d'aléa de retrait-gonflement des sols argileux, en application des arrêtés du 22/07/2020 concernant les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.
- La commune de MAZERES étant classée en zone 2 de sismicité, en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 20.05.2022

Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 15.12.2022

Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 15.12.2022

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 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). Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télé-recours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

-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 36 mois 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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

-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: www.service-public.fr

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, et pendant au minimum **2 mois**, un panneau visible et lisible 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 prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.