



RETRAIT D'UN REFUS DE PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER		Référence dossier
Déposée le	14/01/2022	N° PA 031181 22 M0001
Par Demeurant à	SAS LES ALLEES DU PARC 22 Impasse René Couzinet ZAC Grande Plaine 31500 TOULOUSE	
Représenté par	Monsieur ANGELOTTI Louis-Pierre	
Pour	Création d'un lotissement de 20 lots et 2 macro-lots (avec un maximum de 28 logements)	
Sur un terrain sis	LIEU-DIT ROUCADE Les Allées du Parc Tranche 3	

LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE,

Vu la demande de Permis d'aménager comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.442-1 à L.442-14 et R.441-1 à R.441-8,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal le 6 juillet 2017 et exécutoire le 11 juillet 2017, ayant fait l'objet d'une 2ème modification simplifiée approuvée le 13 avril 2022 et exécutoire le 22 avril 2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SIVOM Saurune Ariège Garonne – Gestion du réseau d'assainissement des Eaux Usées en date du 20 janvier 2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du SIVOM Saurune Ariège Garonne – Gestion du réseau d'assainissement des Eaux Pluviales en date du 20 janvier 2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Electricité de Haute Garonne en date du 15 février 2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch en date du 17 février 2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Muret en date du 11 mars 2022,
Vu l'avis Favorable avec prescriptions du Service Gestion et Valorisation des déchets du Muretain Agglo en date du 29 mars 2022,

Vu l'arrêté municipal en date du 06/04/2022 portant refus du permis d'aménager N° PA 031181 22M0001,
Vu le recours gracieux en date du 20/04/2022 réceptionné à la mairie de LE FAUGA le 22/04/2022 déposé par la SAS LES ALLEES DU PARC représentée par M. Louis-Pierre ANGELOTTI et M. Francesco GALVANI à l'encontre du refus de permis d'aménager précité,
Considérant les arguments apportés par le demandeur dans son recours gracieux, qui ont permis de réexaminer le projet au regard de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Roucade Nord » et de l'emplacement réservé n° 08 inscrit au PLU,
Considérant que le projet prévoit la création d'un lotissement de 20 lots et 2 macro-lots devant accueillir 28 logements maximum,

Considérant que l'OAP « Roucade Nord » indique qu'il est attendu sur ce secteur environ 12 logements sur 0,8 hectare soit 15 logements à l'hectare,
Considérant que le projet de lotissement de la Tranche 3 – Les Allées du Parc porte sur un terrain à aménager d'une surface de 18 213 m² et que le nombre de logements pouvant être autorisés sur le terrain d'assiette correspond donc à environ 27,
Considérant que le nombre de logements prévu au projet est donc compatible avec l'OAP « Roucade Nord »,
Considérant que l'emplacement réservé (ER) N° 8 inscrit au règlement graphique du PLU est prévu au sein du macro-lot 22,
Considérant que cet emplacement réservé est destiné à la création d'une voie partagée et qu'il n'y a pas d'incompatibilité avec l'accès au macro-lot,
Considérant qu'aucuns travaux ne seront réalisés sur cet ER qui puissent compromettre la mise en œuvre de la voie partagée,
Considérant qu'au regard de ces arguments, le projet de lotissement respecte le règlement du PLU et du code de l'urbanisme,
Vu l'article L.424-5 du Code de l'Urbanisme,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Le refus de permis d'aménager délivré le 06 avril 2022 est retiré pour le projet décrit dans la demande.

ARTICLE 2 : DECISION

Est AUTORISE le lotissement de **20 lots individuels + 1 macro-lot social + 1 macro-lot divisible en 3 lots maximum** à usage d'habitation pour un **maximum de 28 logements** sur un terrain d'une superficie de 18 213 m² situé Lieu-dit « Roucade », conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté.

La Surface de Plancher constructible sur l'ensemble du lotissement est de **4 000 m²**.

ARTICLE 3 : CONDITION DE REALISATION – DELAIS D'EXECUTION

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans ci-annexés, ainsi qu'aux prescriptions énoncées ci-après.

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification de la présente autorisation et ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, celui-ci sera caduc.

ARTICLE 4 : ALIGNEMENT – AUTORISATION DE VOIRIE

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès de M. le maire, qui transmettra les demandes aux services compétents.

ARTICLE 5 : AMENAGEMENTS

5-1 – Stationnement :

Aucun stationnement ne sera autorisé en dehors des emplacements prévus à cet effet.

5-2 - Voirie :

Le lotisseur réalisera la voie de desserte intérieure de l'opération y compris notamment l'aménagement de l'accès à la voie publique.

5-3 – Eaux pluviales :

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux pluviales de la voirie et des lots conformément au programme des travaux. Les prescriptions émises par le SIVOM Saurdrone Ariège Garonne devront être respectées notamment le raccordement au fossé devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la Commune ou de son gestionnaire.

5-4 – Assainissement :

Le lotisseur réalisera l'évacuation des eaux usées conformément au programme des travaux. Les prescriptions émises par le SIVOM Saurune Ariège Garonne devront être respectées.

5-5 - Eau potable :

L'alimentation en eau potable sera réalisée conformément au programme des travaux. Les prescriptions émises par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch devront être respectées.

5-6 – Electricité - Eclairage :

La distribution d'énergie électrique sera réalisée conformément aux règles en vigueur et en accord avec le distributeur local. Les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne devront être respectées.

5-7 - Ordures ménagères :

Le lotisseur réalisera une aire de présentation pour les ordures ménagères en limite du domaine public et devra respecter les prescriptions du Service Gestion et Valorisation des déchets du Muretain Agglo.

5-8 – Défense incendie :

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de Muret devront être respectées.

ARTICLE 6 : PARTICIPATIONS FINANCIERES :

Les constructeurs devront s'acquitter, à la délivrance des permis de construire de la Taxe d'Aménagement

ARTICLE 7 : CESSION DES LOTS

Les permis de construire pourront être accordés à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constatés conformément aux articles R. 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.

Le permis de construire des bâtiments sur le lot d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accorder :

- Soit à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constatés conformément aux articles R. 462-1 à R 462-10 du Code de l'Urbanisme.
- Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis.

ARTICLE 8 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Plan de prévention des risques sécheresse approuvé le 22 décembre 2008, exécutoire le 20 avril 2009
- Eléments du paysage à préserver
- Bruit : Arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres
- Servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation Roucade-Frantoupin

ARTICLE 9 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions sur la totalité des lots édifiés dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme de la zone 1AU et UBa fixées par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

ARTICLE 10 : PUBLICITE DE L'ARRETE

La publicité de la présente autorisation de lotir sera effectuée en Mairie et sur le terrain dans les conditions prévues à l'article R 424-15 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 11 : EXECUTION DE L'ARRETE

Le Maire de Le Fauga est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à LE FAUGA
Le 31 mai 2022

**Le Maire,
Jean-Marie PUIG**



Suivant l'article R 424-12 du Code de l'Urbanisme, la décision et le dossier sont transmis au Sous-Préfet le 01/06/2022

La présente autorisation est affichée en mairie à compter du 31/05/2022

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission

INFORMATIONS - À LIRE ATTENTIVEMENT

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...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

AFFICHAGE : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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*).