

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

COMMUNE DE BARBAZAN

ARRÊTÉ ACCORDANT AVEC PRESCRIPTIONS UN PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE		REFERENCE DOSSIER :
Déposée le 21/01/2022 Complétée le 18/01/2022	Affichage date de réception : 21/01/2022	PA 031 045 22 P0001
Par : Demeurant à :	Monsieur Gérard SIBRA 3 Avenue de Pradaoux - 31510 BARBAZAN	
Pour :	<u>Détachement de deux lots en vue de construire deux habitations</u>	Surface à aménager : <u>Lot A : 1989 m²</u> <u>Lot B : 2011 m²</u>
Sur un terrain sis :	CHEMIN CAMP DE PLAN - 31510 BARBAZAN Cadastré(s) : A 956	Surface du terrain : 5 212 m²

Le Maire de Barbazan,**Vu** la demande de Permis d'aménager susvisée ;**Vu** le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Environnement,**Vu** le Code du Patrimoine et le Code de la Construction et de l'Habitation ;**Vu** le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classant la commune en zone de sismicité modérée,**Vu** l'arrêté préfectoral en date du 13/11/2018 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvement différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux ;**Vu** la carte communale approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 23 Octobre 2010,**Vu l'avis favorable avec prescriptions** du SDEHG (électricité) en date du 26/01/2022 (ci-joint),**Vu l'avis favorable avec prescriptions** de SPL-EBCS (eau potable) en date du 26/01/2022 (ci-joint),**Vu l'avis favorable avec prescriptions** de la RESEAU 31 (assainissement) en date du 08/02/2022 (ci-joint),**Vu l'avis Favorable sans prescriptions** l'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE en date du 23/02/2022 (ci-joint) ;L'Architecte des Bâtiments de France (MH) **Considérant** :Le projet **est situé dans le champ de visibilité** de l'édifice ci-dessous nommé :

-Château : porte à blasons et porte XVI e

Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine **sont applicables**L'Architecte des Bâtiments de France (MH) **Considérant** :**Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France donne son accord assorti de prescriptions.**

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Implantation : l'intégralité des constructions devront se trouver dans la zone U de la carte communale.

Article 2

Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation individuelle.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 700 m²

La répartition de cette surface entre les différents lots 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 3

La présente autorisation, pour la réalisation de **2 Lots**, est donnée conformément au programme des travaux, au règlement, au plan de situation, au plan de division, aux projets d'alimentation en eau, électricité, d'assainissement, ci-annexés et sous réserves ci-après :

PRESCRIPTIONS PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS (PPRs) :

Le terrain étant classé en zone moyennement exposée (B2) aux mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le PPRN approuvé le 13/11/2018, les recommandations et prescriptions mentionnées dans le règlement de ce PPRN seront prises en compte.

Le pétitionnaire devra fournir une attestation établie par l'architecte ou par un expert agréé (dans le cas de la réalisation d'une étude géotechnique) ou par le pétitionnaire (dans le cas de la mise en œuvre du forfait des mesures géotechniques) lors du dépôt de la demande de permis de construire.

PRESCRIPTIONS DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE (MH) :

Les constructions seront d'un volume simple, d'un seul tenant, sans décrochement, sous une toiture unique à deux pentes.

Des prescriptions particulières concernant l'implantation, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

- ACCES / VOIRIE / ALIGNEMENT :

- La réalisation de l'accès au terrain à partir de la voie publique est soumis à autorisation, une « **permission de voirie** » sera sollicitée auprès du service compétent (imprimé disponible en Mairie).

- Une « **demande d'alignement** », limite du domaine public au droit de votre propriété, sera sollicitée auprès du service compétent (Imprimé disponible en Mairie).

-Les limites entre propriétaires privés étant définies par géomètre.

- ELECTRICITE (SDHEG) :

La Parcelle n°956 section 0A est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de **2 x 12 KVA**. Le coût des branchements sera à la charge du pétitionnaire.

- EAU POTABLE (RESEAU 31) :

L'opération sera desservie par deux branchements d'eau potable qui arriveront en limite de propriété des futurs lots de la parcelle A 956. Le coût des branchements sera à la charge du pétitionnaire.

Une canalisation d'adduction d'eau potable en Acier 80 mm traverse la parcelle A 956 (Voir tracé sur plan cadastral).

Aucune construction ni plantation d'arbre ou arbuste ne pourra se situer dans l'emprise d'une bande de 3 m au-dessus de cette canalisation.

-ASSAINISSEMENT (SMEA) :**La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.**

Le demandeur n'a pas déposé de demande d'examen préalable de la conception de son projet auprès de nos services. Dans le cas où ce projet devrait être traité en assainissement non collectif, **une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).**

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

Article 4

Les bénéficiaires des permis de construire devront s'acquitter du versement de :

- la taxe d'aménagement communale ;
- la taxe d'aménagement départementale ;
- la redevance archéologique préventive .

**Article 5**

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 :

- 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 ;

Article 6

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 du lotissement

Fait à Barbazan, le 4 mars 2022

Le Maire

(Nom - prénom)

STRADÈRE Michel



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS À LIRE ATTENTIVEMENT

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE

Les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

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.

DURÉE DE VALIDITÉ

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.

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 auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à votre égard.

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.

DÉLAIS ET VOIES DE RECOURS

Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent 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 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 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.