

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° DP03126324G0100
Commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE	Arrêté de non-opposition à une déclaration préalable au nom de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE

Le Maire de LAGARDELLE-SUR-LÈZE,

Vu la demande de déclaration préalable n° **DP03126324G0100** présentée le 04/10/2024 par Monsieur **PARPAGIOLA Jean-Luc**, demeurant 1410 Rue Petite, 31870 LAGARDELLE-SUR-LÈZE ;

Vu l'objet de la demande :

**pour une division en vue de construire un lot ;
sur un terrain sis 1410 rue Petite 31870 LAGARDELLE-SUR-LEZE ;
cadastré C 1485 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/12/2004, 3ème modification simplifiée approuvée le 13/11/2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27/05/2024 relative à la prescription de la nouvelle deuxième révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les règlements des zone AUo et UCa du Plan Local d'Urbanisme et notamment les articles AUo-1, AUo-2, UC-6 et UC-7 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;

Vu le Certificat d'Urbanisme Opérationnel n°03126324G0052 délivré le 03/10/2024 ;

Vu l'avis du SIVOM SAGe Saurdrune Ariège Garonne, services réseaux, en date du 29/10/2024 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de Haute-Garonne en date du 15/10/2024 ;

Vu l'avis de la Mairie de Lagardelle-sur-Lèze, service voirie, en date du 15/10/2024 ;

Vu l'avis du SPEHA, Service Public de l'Eau Hers Ariège, en date du 16/10/2024 ;

Vu la consultation de RTE, Réseau Transport Électricité Sud-Ouest, en date du 15/10/2024 ;

Considérant que le projet consiste en une division en vue de construire un lot ;

Considérant que le terrain et le projet sont situés en zone AUO et UCa du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article AUo-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *Sont interdites toutes formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que celles mentionnées dans l'article AUo2* » ;

Considérant que l'article AUo-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *Ne sont*

admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1) Les aménagements et agrandissements des constructions existantes, et notamment des constructions à usage agricole, ainsi que les annexes des habitations existantes. 2
- 2)) les constructions ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. »

Considérant que la future construction envisagée n'est pas autorisée dans la zone AUo du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article UC-6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 10 m par rapport à l'axe de la chaussée. Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot. » ;

Considérant que l'article UC-7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « Les constructions, y compris les piscines et les annexes à l'habitat doivent être édifiées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Pour les lotissements, la règle doit s'appliquer lot par lot. » ;

Considérant que la division prévue ainsi que la disposition du terrain par rapport à la voie rendent possible mais difficile le respect concomitant de ces deux règles suscitées en cas d'implantation d'une future construction à usage d'habitation sur le futur terrain concerné par le projet ;

ARRÊTE

Article 1

Il n'est **PAS FAIT OPPOSITION** à la déclaration préalable n°**DP03126324G0100** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article suivant.

Article 2

La future demande de permis de construire ne pourra pas matérialiser la construction dans la zone AUo.

Article 3

La future demande de permis de construire devra matérialiser la construction à une distance d'au moins 10 mètres de l'axe de la voie publique et d'au moins 3 mètres de toutes les limites séparatives du terrain après division.

LAGARDELLE-SUR-LÈZE, le 30 octobre 2024

Le Maire,



Floréal MUNOZ

NB : une décision de non-opposition à une déclaration préalable de division foncière ne préjuge pas l'obtention ultérieure d'un permis de construire

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 31/10/2024

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 31/10/2024

NOTA BENE – A LIRE ATTENTIVEMENT

Votre terrain est situé en zone de sismicité 1 (très faible) au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

ASSAINISSEMENT :

Le regard de collecte des eaux usées sera implanté en limite de domaine public. Les travaux de raccordement du regard de branchement jusqu'au réseau public seront réalisés sur devis par la SPL « Les Eaux du SAGE » et à la charge financière du propriétaire. Le propriétaire devra faire une demande de raccordement auprès de nos services le plus tôt possible (4 mois minimum de délai pour réalisation raccordement).

Les travaux de raccordement EU ne seront réalisés que si la SPL « Les Eaux du SAGE » obtient l'autorisation d'ouvrir la chaussée. Il faudra associer la servitude de passage pour l'accès au terrain une servitude de tréfonds pour le passage du réseau d'assainissement privé.

Le pétitionnaire devra s'assurer qu'un raccordement gravitaire est possible. Faute de quoi, il devra prévoir une pompe de relevage privative. Le dimensionnement, la mise en place et l'entretien de la pompe seront à la charge du propriétaire.

Le pétitionnaire sera redevable de la Participation Financière de l'Assainissement Collectif (PFAC) lorsque la construction du logement sera terminée. Cette participation sera mise en recouvrement au tarif en vigueur au moment où le raccordement du logement aura été réalisé et contrôlé par les agents de la collectivité. Le tarif de la PFAC est consultable sur le site internet de la SPL « Les Eaux du SAGE » ou en mairie.

VOIRIE :

Le présent accord de principe sur les modalités d'accès prévues dans la demande ne dispense pas le pétitionnaire de requérir une permission de voirie en application du code de la voirie routière avant réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique. Cette demande sera à réaliser après obtention du permis de construire.

MENTIONS OBLIGATOIRES

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire de plein droit :

- dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés
- dès qu'il a été procédé leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Délai et voie de recours :

- Le (ou les) demandeur(s) peut 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. L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite. Cette démarche proroge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse.
- Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de cette décision dans les deux mois suivants qui suivent sa date de notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux par le portail internet Télérecours (www.telerecours.fr), par voie postale ou le déposer à l'accueil de la juridiction territorialement compétente.

Durée de validité de la déclaration préalable :

- Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.
- En cas de recours contre la déclaration préalable le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Possibilité de prorogation de l'autorisation :

- La déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sous réserve du respect des conditions suivantes :
- sur demande du (ou de)s bénéficiaire(s) ;
 - si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard ;
 - si elle 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 de l'autorisation.

Le bénéficiaire de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : 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 du code de l'urbanisme, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

Attention : la déclaration préalable 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 bénéficiaire de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

La déclaration préalable est délivrée sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

Il est rappelé au bénéficiaire de la déclaration préalable l'**obligation de souscrire l'assurance de dommages** prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.