

**Demande déposée le 20/02/2026 et complétée en dernière date le 23/04/2026**

**N° PA 031 048 26  
00001**

Par :	<b>SAS SATER</b>
Représentée par :	<b>Madame VECCHIERELLI Tishia</b>
Demeurant à :	<b>478 rue de la Découverte Miniparc 2 31670 LABEGE</b>
Sur un terrain sis à :	<b>Route de Labastide Beauvoir 31450 BAZIEGE</b>
Cadastré :	<b>48 D 180p, 48 D 181p</b>
Nature des Travaux :	<b>Création d'un lotissement de 6 lots</b>

**Le Maire,**

VU la demande de permis d'aménager présentée le 20/02/2026 et complétée en dernière date le 23/04/2026 par la SAS SATER, représentée par Madame VECCHIERELLI Tishia,

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 6 lots en vue d'y construire des logements individuels ;
- sur un terrain situé Route de Labastide Beauvoir ;

VU le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 442-1 et suivants, R442-1 et suivants,

VU le code de l'Urbanisme, notamment ses articles R442-13 et R442-14,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 30/01/2013, modifié en dernière date le 11/06/2025,

VU la délibération en date du 11/09/2008 instituant la déclaration de clôtures sur l'ensemble du territoire communal,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels " concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux " dit Sécheresse (PPRS), approuvé en date du 01/10/2013,

VU l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux,

VU l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service Potentiel Opérationnel du SDIS (SDIS31\_EST) en date du 26/02/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions du SDEHG en date du 02/03/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute Garonne (CD31) / Secteur Routier de Villefranche-de-Lauragais en date du 09/03/2026,

VU l'avis favorable avec réserves du Service Etudes et Travaux Neufs (ETN) du SICOVAL - RESEAUX en date du 11/03/2026,

VU l'avis favorable avec réserves du Service Déchets du SICOVAL en date du 17/03/2026,

VU l'avis favorable avec réserves du Service Eaux Pluviales Urbaines du SICOVAL en date du 05/05/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Service SPANC du SICOVAL en date du 11/05/2026,

## ARRETE

### ARTICLE 1 :

- Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDÉ** pour la création de **6 lots**, destinés à la construction de maisons individuelles, sur une propriété foncière située Route de Labastide Beauvoir, cadastrée 48 D 180p, 48 D 181p, pour une superficie lotie de **7955 m<sup>2</sup>**.
- La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est fixée à **999 m<sup>2</sup>**.
- La répartition par lot de la surface de plancher autorisée sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur une attestation mentionnant ladite surface attribuée.

### ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et les programmes des travaux ci-annexés, aux prescriptions des services consultés ainsi que celles énoncées ci-après.

### ARTICLE 3 : ALIGNEMENT - AUTORISATIONS DE VOIRIE

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès de Monsieur le Maire de la Commune du lieu du lotissement, qui transmettra les demandes aux services compétents.

### ARTICLE 4 : EXECUTION DES TRAVAUX

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

### ARTICLE 5 : ASSOCIATION SYNDICALE

Conformément l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme et à l'engagement du lotisseur, sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

### ARTICLE 6 : PARTICIPATIONS FINANCIERES

Néant

### ARTICLE 7 : CESSION DES LOTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE

- 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 accordés :
  - soit à compter de l'achèvement des travaux, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme,
  - soit, dans l'hypothèse où une autorisation de vente des lots 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.

- La remise en état des ouvrages de voirie existants ayant pu être dégradés au cours des travaux du projet, est à la charge du bénéficiaire.
- La présente décision peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Ces taxes seront liquidées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), après déclaration par le bénéficiaire de la présente autorisation d'urbanisme, selon les conditions prévues aux articles 235 ter ZG et 1635 quater P du code Général des Impôts (CGI).

---

**INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT**

---

**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. Le TA peut être saisi directement sur site, par voie postale, ou par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Il peut également dans un délai d'un mois, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux contre une décision, mentionné ci-dessus, n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme).

**Durée de validité de l'autorisation :**

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 3 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 est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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.

Le lotisseur devra fournir aux acquéreurs des lots une **ATTESTATION** mentionnant l'indication de la Surface de Plancher constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire en application de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 8 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT**

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

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.

### **ARTICLE 9 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
  - PMI : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » » dit « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013.
- Le terrain étant situé en zone exposée aux risques liés aux sols argileux, les dispositions des articles L132-4 à L132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) doivent être respectées : consulter le site **GEORISQUE** ([Accueil - Particulier | Géorisques](#)).
- Les lots 4, 5 et 6 sont grevés de la servitude de passage et d'entretien des réseaux d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales du lotissement, d'une largeur de 3m de large.
- **Le lotissement n'étant pas desservi par le réseau collectif d'assainissement, les acquéreurs des lots devront déposer une demande d'assainissement individuel auprès du service assainissement du SICOVAL, préalablement au dépôt de leur demande de permis de construire. Aucun permis de construire ne sera accordé sans l'obtention préalable de l'attestation de conformité du dispositif d'assainissement autonome délivré par le service assainissement du SICOVAL.**

### **ARTICLE 10 : PUBLICITE IMMOBILIERE**

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire qui, dans les meilleurs délais, devra aviser le Maire de la commune de l'accomplissement de cette formalité.

### **ARTICLE 11 : EXECUTION DE L'ARRETE**

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

BAZIEGE, le 13/05/2016  
Le Maire,  
J-F Rousseau



*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 424-7 du Code de l'Urbanisme.*

*L'avis de dépôt de la demande a fait l'objet d'un affichage en Mairie en date du 26/02/2016*

### **POUR INFORMATION :**

- Préalablement à tout commencement de travaux, le bénéficiaire devra requérir un arrêté d'alignement ou une permission de voirie auprès du Maire de la ville qui saisira, le cas échéant, les services compétents.