



Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PA03102420G0001
Commune de AURAGNE	Arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de AURAGNE

Le Maire de AURAGNE,

Vu la demande de permis d'aménager n°PA03102420G0001 présentée le 05/08/2020, par la SAS COROLLYS et, représentée par Monsieur BARBE Guy demeurant 19 boulevard des Galaxies 31130 QUINT-FONSEGRIVES ;

Vu l'objet de la demande :

Pour la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation pour la création de 24 lots ;
Pour un nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes créées de 13 ;
Sur un terrain sis à Lieu-dit : "La Fontaine" - 31190 AURAGNE ;
Aux références cadastrales B 140p, B 146 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.421-19 et L.441-4 ;

Vu le Code de la Santé Publique et notamment son article L.1331-7 Publique ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11/08/2010, révision simplifiée approuvée le 28/02/2013, deuxième modification approuvée le 13/02/2020 et exécutoire le 25/02/2020 ;

Vu le règlement de la zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la prescription de la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme en date du 25/07/2020 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse prescrit le 15/11/2004 ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « de la Fontaine » ;

Vu l'avis du Service Public de l'Eau Hers Ariège, service eau potable en date du 22/09/2020 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 21/09/2020 ;

Vu l'avis du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne, Réseau31, service assainissement en date du 17/09/2020 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain, service ordures Ménagères en date du 06/10/2020 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne, service prévention en date du 06/10/2020 ;

Vu la consultation du SCOT, PETR Pays Sud Toulousain en date du 04/09/2020 ;

Vu la consultation de la Direction Départementale des Territoires, service Environnement, Eau et Forêt en date du 04/09/2020 ;

Vu le règlement du permis d'aménager ;

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'un lotissement à usage d'habitation pour la création de 24 lots à usage d'habitation ;

Considérant que le terrain est situé en zone Au2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

Considérant que le projet est concerné par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation « de la Fontaine » ;

Considérant que le projet manque de précision sur les lots n°10 et n°11 sur l'accompagnement paysager des lots ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le permis d'aménager n°PA03102420G0001 est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrées n°B 140, B 146.

Pour un nombre maximum de 24 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 6000 m². La répartition des surfaces figure au tableau de répartition annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans, le programme des travaux ci-annexés et devra respecter les prescriptions suivantes :

Les lots n°10 et n°11 devra réaliser la plantation d'une haie bocagère d'essences variées sur la limite de la zone agricole.

AURAGNE, le 26/10/2020

Le Maire,



René PACHER

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt :
Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le :

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.

RESEAU EAU POTABLE : Le réseau d'eau potable devra être réalisé conformément au cahier des charges en vigueur au moment des travaux. Lorsque le pétitionnaire aura effectué la demande auprès de la collectivité, il sera établi un devis en prenant le montant lui incombant. Les lotisseurs et les aménageurs devront respecter le cahier des charges des aménageurs qui est sur le site du syndicat. Pour la réalisation de ces travaux, le demandeur aura à payer le coût du branchement particulier (défini par devis) et le forfait pour la pose d'un compteur 15 à 20mm de diamètre, les essais et la mise en service d'un nouveau branchement.

RESEAU ELECTRIQUE :

- Prescriptions particulières sur des ouvrages de distribution d'énergie électrique :

Les travaux à engager par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne pour desservir le lotissement consistent en la création d'un poste de transformation électrique à l'emplacement prévu dans l'opération et en son raccordement sur le réseau HTA souterrain le plus proche. À cet effet, une parcelle d'au moins 20 m2 sera gratuitement mise à disposition du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne et fera l'objet d'une convention de servitude. Ces équipements correspondant exclusivement aux besoins du lotissement, ils seront mis entièrement à la charge de l'aménageur (article L 332-15 du Code de l'Urbanisme). L'équipement intérieur de l'opération comprenant les réseaux basse tension et éclairage public depuis la grille de fausse-coupure, ainsi que les branchements avec pose des coffrets seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire Enedis, au titre des équipements propres. Ces travaux doivent faire l'objet d'un dépôt de procédure adaptée à l'ouvrage suivant le décret du 29 juillet 1927 modifié par le décret 2003-62 du 17 janvier 2003. Les ouvrages construits devront être conformes aux normes et règles de l'art en vigueur (en particulier les normes NF C 11-201 et 14-100).

- Prescriptions particulières sur l'éclairage public :

Si un ouvrage d'éclairage doit être construit et dans la perspective d'une intégration dans le domaine public, il devra répondre aux conditions requises ci-dessous.

Supports et appareils.

Les candélabres en acier galvanisé auront une hauteur minimale de 3.50 mètres. S'ils sont à section circulaire constante, leur diamètre sera au moins égal à 102 mm. S'ils sont à section octogonale décroissante, leur diamètre sera de 156 mm sur le plat à la base, et de 60 mm au sommet. Leur poids sera au moins égal à 40 kg.

Les appareils de type bulles sphériques claires ou opales cubes à facette en polycarbonate. Polyéthylène ou méthacrylate seront proscrits.

Ils seront remplacés par des appareils de formes plus esthétiques et d'efficacité lumineuse supérieure choisis et agréés par la commune, le SDEHG et l'Architecte des Bâtiments de France le cas échéant. Ils seront fermés, de classe I, avec un indice de protection mécanique minimal IK 08 et un indice d'étanchéité minimal IP66. Ils seront équipés de sources Leds bi puissance pour diminuer les consommations d'énergie. Les luminaires doivent être éligibles aux certificats CEE de catégorie (efficacité lumineuse à 90 lumens par Watt et ULOR g 1 0/0 ou pour les luminaires à LED 30/0). Ils doivent être garantis 10 ans. Les ensembles borniers coupe-circuit seront installés dans des coffrets de classe II. Les candélabres seront mis à la terre par une terre commune, avec câble cuivre nu d'au moins 25 mm² en fond de fouille.

Commande.

Le coffret de comptage de type agréé par le concessionnaire ENEDIS et le coffret de commande seront placés contre le poste de transformation (il ne sera installé qu'un seul coffret de commande pour l'ensemble du lotissement). Le coffret de commande devra être équipé d'une horloge astronomique radio pilotée à deux canaux de sortie.

Canalisations.

Les canalisations en câbles U 1000 R02V cuivre placées sous un fourreau d'un diamètre de 63 mm ne devront comporter aucun bouclage entre départs du coffret de commande.

Elles devront être dimensionnées de manière à ce que la chute de tension propre à l'éclairage public soit en tout point inférieure à 5 % pendant la période d'amorçage. On n'utilisera que des conducteurs ayant au moins une section égale à 6 mm². L'usage de boîte de dérivation est interdit.

Conditions Générales:

Le projet doit être en classe A+ selon la classification énergétique de l'ADEME. D'une façon générale, toutes les fournitures et prestations devront être conformes au Cahier des Clauses Techniques Particulières du Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute-Garonne et à la norme française NF C 17-200. Pour en attester, un rapport établi par un bureau de contrôle, portant sur la conformité à la norme CI 7-200, devra être fourni au SDEHG à la réception des travaux. Pour l'ensemble des réseaux souterrains construits, le plan de récolement sera fourni en coordonnées Lambert (Lambert 93) x, y, z avec une précision permettant d'attribuer à ce réseau la classe A telle que définie dans l'arrêté du 15 février 2012 publié au JO du 22 février 2012 et à toute évolution de la réglementation de la norme NFS 70 003-1,2,3. Après travaux, un plan papier à l'échelle 1/200ème devra être remis au SDEHG. Outre, le tracé des canalisations et l'emplacement des appareils, le plan devra préciser l'indication de la date de mise en service, les marques et les types de matériel utilisés, et un tableau récapitulatif donnant tous les éléments techniques nécessaires, y compris les résultats des résistances de terre et d'isolement des conducteurs, pour attester la conformité à la norme. Le plan sera également fourni au format numérique avec l'extension. PDF.

RESEAU ASSAINISSEMENT : Oui, pour un réseau d'assainissement collectif. Dans le cas d'une cession, cette servitude devra figurer sur Pacte de propriété. Le propriétaire devra donner libre accès aux ouvrages pour l'entretien et la réparation. Aucune construction ne pourra être édifée sur une bande de 3 mètres au-dessus de l'axe de la conduite (Art. L-152-3 CIU Code Rural). Le propriétaire sera tenu responsable des détériorations qu'il pourrait occasionner et ne pourra demander d'indemnisation pour les dommages qui résulteraient de la réparation de ces dégradations. Ces réparations seront effectuées par le gestionnaire au frais du propriétaire. Présence du collecteur principal public des Eaux Usées sur l'emprise foncière du projet.

La parcelle est desservie par un réseau public.

Assainissement collectif : Afin de faire installer un regard de branchement au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra déposer une demande de branchement auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de cet avis). Le projet devra être conforme au règlement d' service d'assainissement collectif de RESEAU31 et en particulier à l'annexe II. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux. L'aménageur devra informer les acquéreurs des lots : de l'obligation de déposer auprès du Syndicat une demande d'autorisation de déversement dans les conditions définies par le présent règlement i - de leur assujettissement, lors du raccordement de leurs installations, à la participation pour le financement de l'assainissement collectif telle que définie par le présent règlement. En outre, il devra veiller à ce que le Syndicat soit destinataire, au fur et à mesure de la commercialisation des lots ou des constructions, d'un état des acquéreurs avec indication de leur adresse.

Remarques : C'est la raison pour laquelle, j'invite le pétitionnaire à prendre contact avec mes services afin que les modalités techniques de raccordement des Eaux Usées sur le collecteur public d'assainissement soient clairement définies et puissent être réalisées dans les règles de l' Art.

ORDURES MENAGERES : En réponse à votre sollicitation, le service collecte donne un avis favorable sur le positionnement de la plateforme pour l'accueil des deux colonnes aériennes destinées à recevoir les ordures ménagères résiduelles et les emballages ménagers recyclables non fibreux. Cette dernière devra être plane, bétonnée et de dimensions minimales de 6 m par 5 m. La création de la plateforme et l'acquisition des colonnes aériennes sont à la charge de l'aménageur. Les prescriptions techniques pour l'acquisition de ces colonnes devront être impérativement sollicitées par mail à l'adresse suivante : l.pradel@ccb31.fr (copie à service.valorisation.om@ccb31.fr).

SECURITE INCENDIE : La voie créée doit permettre l'approche des engins d'incendie et de secours par une chaussée carrossable située à moins de 200 mètres de l'entrée de chacun des lots et répondant aux caractéristiques d'une « voie-engins » cf. a) ci-dessous.

2⁰) Transmettre au SDIS, le cas échéant, l'arrêté municipal de dénomination de la voie nouvelle,

A - Caractéristiques d'une voie utilisable par les engins de secours (voie-engins).

Largeur de la voie : 8 mètres minimum

Caractéristiques de la chaussée :

Force portante : 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.

Rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum.

Sur largeur : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R étant exprimés en mètres).

Hauteur libre : 3,50 mètres.

Pente éventuelle : inférieure à 15 0/0.

Résistance ou poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

DECI de référence Risques courants faibles : débit de 30 m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure ou un volume minimum utilisable de 30 m³ à moins de 400 mètres du lot le plus éloigné.

Ou

DECI de référence Risques courants ordinaires : débit de 60 m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure ou un volume minimum utilisable de 60 m³ à moins de 200 mètres du lot le plus éloigné.

NB : La distance à prendre en compte entre le bâtiment le plus éloigné et le(s) point(s) d'eau est mesurée par les voies utilisables par les services de secours.

La DECI du projet proposé appelle de notre part les prescriptions suivantes :

3 0) Pas de prescription, respecter l'emplacement de la réserve incendie projeté. Celle-ci doit être conforme au règlement départemental de DECI (Arrêté Préfectoral du 24 février 2017).

40) Informer le service public de DECI (Maire de la commune ou au Président de l'EPCI) ainsi que le Service Départemental d'Incendie et de Secours dès la mise en place effective de cette réserve incendie qui doit être remplie, afin qu'un essai d'aspiration soit réalisé et qu'un numéro de matricule soit donné à ce point d'eau.

50) Fournir au service public de DECI (Maire de la commune ou au Président de l'EPCI) ainsi qu'au Service Départemental d'Incendie et de Secours une attestation garantissant la capacité de 60 m³ utilisable en tout temps et toutes circonstances.

Par ailleurs l'attention de la Mairie est attirée sur l'obligation de respecter toutes les règles relatives à la conception des bâtiments d'habitation en matière de protection contre l'incendie, notamment celles contenues dans les textes précités et en fonction du classement en famille

REGLES PROPRES AUX LOTISSEMENTS

Les constructions sur la totalité des lots édifiés dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou par le Règlement National d'Urbanisme et notamment au règlement du lotissement. Les constructions sur la totalité des lots édifiés dans le lotissement devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes à la demande du permis d'aménager, notamment le plan de composition et l'hypothèse d'implantation des bâtiments, dans lesquels sont indiqués les accès aux lots, les zones d'implantations des constructions principales.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être

refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

- 1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- 2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-18 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accordé :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) 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
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

INFORMATIONS SUR LES TAXES ET LES PARTICIPATIONS

L'autorisation d'urbanisme est soumise à la taxe d'aménagement communale et à la taxe d'aménagement départementale : leurs montants vous seront notifiés ultérieurement par les services fiscaux.

Le pétitionnaire sera redevable de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, dont le montant sera calculé conformément à la délibération en vigueur.

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 du permis :

- Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, le permis est périmé 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 le permis 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 :

Le permis 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 du permis 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 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 : le permis n'est définitif 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 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 bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Le permis est délivré 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 le permis respecte les règles d'urbanisme.

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