

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PA03157222G0002
Commune de VENERQUE	arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de VENERQUE

Le Maire de VENERQUE,

Vu la demande de permis d'aménager n°**PA03157222G0002** présentée le 19/07/2022, par la SA PROMOLOGIS, représentée par Monsieur ROCHE Nicolas, demeurant 2 RUE DU DOCTEUR LOUIS SANIERES - CS90718 - 31000 TOULOUSE CEDEX 6 ;

Vu l'objet de la demande :

**pour l'aménagement d'un lotissement de 35 lots à bâtir de 4 macrolots, dont 2 destinés à l'accession sociale et 2 destinés à la location sociale ;
pour un nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes créées de 32 ;
sur un terrain sis LIEU-DIT LE COUZI - 31810 VENERQUE ;
aux références cadastrales 0H-0279, 0H-0629p, 0H-0648, 0H-0650 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-21, R.423-59, R.425-1 et L.425-1 ;

Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/09/2016, troisième modification simplifiée approuvée le 17/07/2020 et exécutoire le 24/07/2020 ;

Vu la prescription de l'élaboration du Plan Local d'urbanisme en date du 11/03/2020 ;

Vu les dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme et notamment ses articles 7 et 11 ;

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

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur Couzi » du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les éléments ponctuels de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu l'emplacement réservé n°9 relatif à la création d'une voie nouvelle ;

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

Vu la Servitude d'Utilité Publique AC1 relative au périmètre de protection autour du Monument Historique « Eglise » ;

Vu l'avis conforme favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 23/08/2022 ;

Vu l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Sud Toulousaine en date du 13/10/2022 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS), Groupement

Centre, Service Prévision, en date du 28/07/2022 ;
Vu l'avis du Syndicat Mixte d'Eau et d'Assainissement de Haute-Garonne (Réseau31), service gestionnaire du réseau d'eau potable, en date du 23/08/2022 ;
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne (SDEHG), service gestionnaire du réseau public d'électricité, en date du 03/08/2022 ;
Vu l'avis d'Enedis en date du 22/07/2022 ;
Vu l'avis du SIVOM Saurune Ariège Garonne (SAGe), service gestionnaire du réseau public d'assainissement collectif, en date du 10/08/2022 ;
Vu l'avis du SIVOM Saurune Ariège Garonne (SAGe), service gestionnaire des eaux pluviales, en date du 10/08/2022 ;
Vu la consultation du SIVOM Saurune Ariège Garonne (SAGe), service voirie, reçue le 22/07/2022 ;
Vu l'avis réputé tacitement favorable du SIVOM Saurune Ariège Garonne (SAGe), service voirie, en date du 23/08/2022 conformément à l'article R.423-59 du Code de l'Urbanisme ;
Vu l'avis de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain, service collecte et valorisation des déchets, en date du 02/08/2022 ;
Vu le règlement du permis d'aménager ;
Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots ;
Vu la pièce « PA8-D – Plan du réseau d'adduction d'eau potable et de la défense incendie » modifiée en cours d'instruction de la demande et reçue en Mairie le 30/08/2022 ;
Vu le courrier de majoration de délai en date du 22/07/2022 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 28/07/2022 ;

Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 35 lots à bâtir de 4 macrolots, dont 2 destinés à l'accession sociale et 2 destinés à la location sociale ;
Considérant que le terrain est situé en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » ;

Considérant que l'article 11 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots* » ;
Considérant que le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que l'article L.425-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.* » ;

Considérant que l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées.* » ;

Considérant que l'article L.621-30 du Code du Patrimoine stipule que « *[...] La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. [...]* » ;

Considérant que l'article L.621-32 du Code du Patrimoine stipule que « *Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1.* » ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords du Monument Historique « *Eglise* », que l'Architecte des Bâtiments de France a relevé une covisibilité entre le projet et le Monument Historique, que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est à ce titre obligatoire ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France définit que ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des Monuments Historiques ou des abords, mais qu'il peut cependant y être remédié, l'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions ;

Considérant que l'article 7 des dispositions générales du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. [...]* » ;

Considérant que des éléments ponctuels de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme sont situés au Sud du projet ;

Considérant l'absence de délivrance d'une déclaration préalable relative à des travaux concernant ces éléments ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le permis d'aménager n°**PA03157222G0002** est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisé, sur une propriété foncière cadastrées n°**0H-0629, 0H-0279, 0H-0648, 0H-0650**.

Pour un nombre maximum de 51 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 6670 m². La répartition des surfaces figure au tableau de répartition (pièce PA10c – surface de plancher autorisée) 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 :

Prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France :

Le règlement du lotissement devra prendre en compte les prescriptions suivantes :

- L'architecte conseil évoqué dans le règlement aura pour tâche de veiller à la qualité architecturale, urbaine et paysagère globale de ce nouveau quartier d'habitation ; il veillera à ce que les constructions

s'harmonisent les unes par rapport aux autres, par leur architecture, leurs matériaux que leurs teintes. Il rendra compte régulièrement à l'ABF, dès l'amont des divers avant-projet dont il aura connaissance. C'est à cette condition qu'une maîtrise de la qualité globale pourra être efficacement mise en œuvre.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, le règlement fera référence à l'UDAP31 et non au STAP31 ; il prévoira que :

- L'habillage de la façade sur rue d'un matériau différent n'est pas autorisée : toutes les façades d'une même construction seront traitées de manière homogène en évitant de produire un pur décor.
- Les menuiseries seront de préférence en bois peint ; l'aluminium n'est que toléré.
- Toutes les ouvertures, sans exception, seront plus hautes que larges.
- Dans tous les cas, les tuiles à rabat sont interdites. La couverture sera réalisée en tuiles canal ou tuiles à emboîtement de fort galbe de teinte rouge brun nuancé. La tuile romane est proscrite.
- L'implantation des panneaux photovoltaïques doit être prévue dès l'amont et soumise à l'avis de l'architecte conseil et de l'ABF ; aucune installation postérieure à une autorisation d'urbanisme accordée ne sera acceptée. Pour toute recommandations concernant l'implantation préférentielle des panneaux, se référer au "guide des capteurs solaires" publié par le CAUE de l'Aude : <https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/le-guide-des-capteurs-solaires>

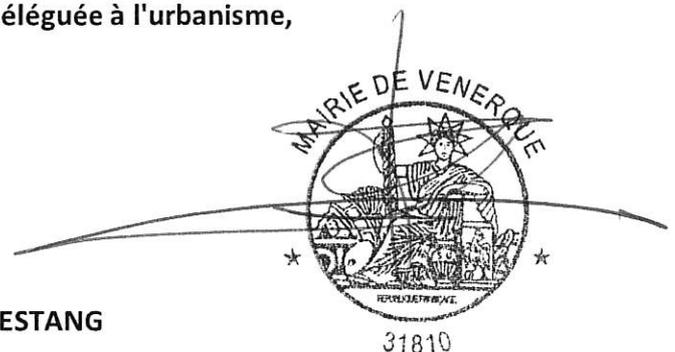
Éléments ponctuels de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme :

Tous les éventuels projets de travaux concernant ces éléments devront faire l'objet de la délivrance préalable d'une déclaration préalable.

VENERQUE, le 27 / 10 / 2022
Pour le Maire,

L'adjointe au Maire déléguée à l'urbanisme,

Nadia ESTANG



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 19 / 07 / 2022
Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 28 / 10 / 2022

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.

Accessibilité des secours :

1°) 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.

2°) 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 %.
- Résistance ou poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

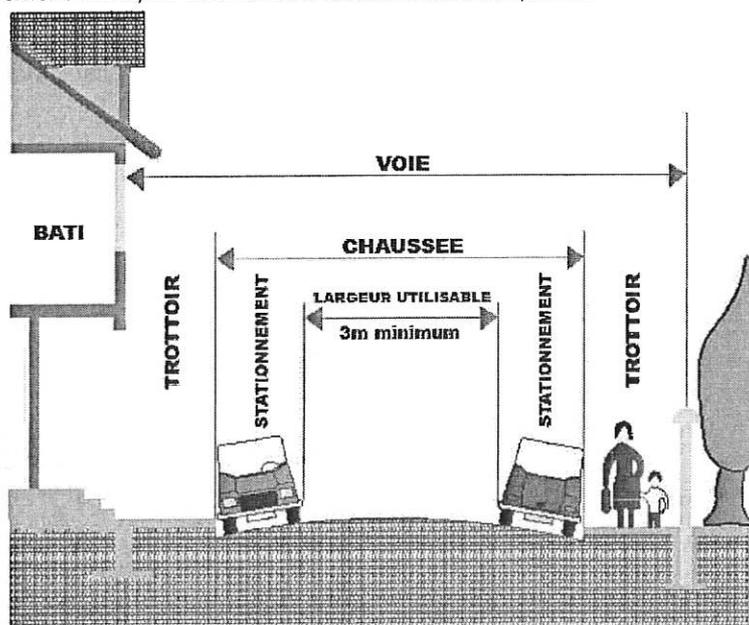


Figure 1 - Caractéristique d'une voie utilisable par les engins de secours (voie-engins)

B - Caractéristiques des voies de retournement

Pour les voies en impasse, au-delà d'une distance de 60 mètres sans possibilité de demi-tour, il y a lieu de porter la largeur utilisable de la chaussée à 5 mètres et mettre en place une des solutions présentées dans les schémas ci-après afin de permettre le retournement et le croisement des véhicules de secours.

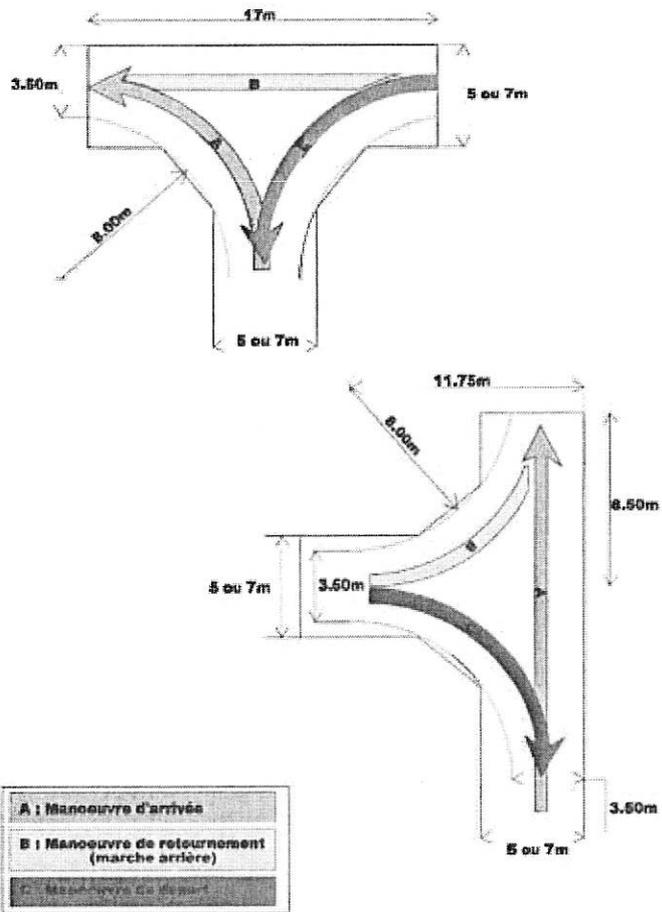
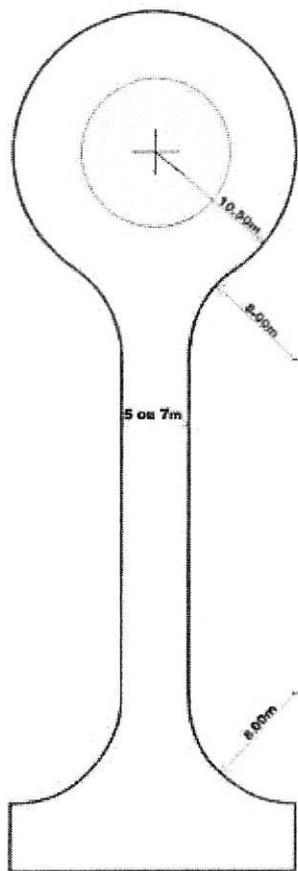


Figure 2 - Principe de retournement de type « raquette »

Figure 3 - Principe de retournement de type « en T »

Défense extérieure contre l'incendie (DECI) :

3°) Respecter l'emplacement du PI tel que donné dans le projet,

4°) Adresser le procès-verbal attestant de la conformité (notamment 30 ou 60 m³/h à 1 bar suivant le niveau de risque) du PI projeté au service public de DECI (Maire de la commune ou au Président de l'EPCI) et au Service Départemental d'Incendie et de Secours,

5°) Le PI tel que donné dans le projet, doit respecter une distance d'éloignement de 10 m avec toute installation électrique supérieure à 20 KV. (NFS 62-200).

6°) Déposer un dossier d'étude modificatif auprès de la Mairie dans le cas de modifications du projet impliquant une modification du risque défini.

Alimentation eau potable :

La parcelle est desservie par un réseau public.

Le projet devra être conforme au règlement du service d'eau potable de Réseau31 et en particulier à l'annexe I. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux.

Remarques : Deux maillages en 110 et 63 mm sont nécessaires vers chemin de Couzi, comme présenté sur le plan du 23/08/22 envoyé par Yantris.

Ouvrages de distribution d'énergie électrique :

L'unité foncière est desservie en électricité pour les besoins exprimés dans la demande. Les compléments suivants devront être intégrés au programme des travaux :

Les travaux à engager par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne consistent en la création d'un poste de transformation électrique, et son raccordement au réseau HTA existant. A cet effet, une parcelle d'une superficie au moins égale à 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.

L'équipement intérieur comprenant les réseaux basse tension depuis le poste, ainsi que les branchements avec pose des coffrets sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ENEDIS, après que le pétitionnaire en ait fait la demande auprès de leurs services, conformément aux normes et règles de l'art en vigueur (en particulier les normes NF C 11-201 et NF C 14-100). Les ouvrages ainsi construits seront ensuite intégrés dans le réseau public de distribution d'électricité conformément à la réglementation en vigueur.

B : Prescriptions particulières sur l'éclairage public :

B.1. Supports et matériels électriques internes :

Les modèles de candélabres et de luminaires devront être agréés par la commune.

Les candélabres en acier galvanisé ou en aluminium peint par thermo laquage auront une hauteur minimale de 4 mètres.

S'ils sont de section circulaire constante, leur diamètre sera au moins égal à 102 mm.

S'ils sont de section octogonale décroissante, leur diamètre minimal sera de 156 mm sur le plat à la base, et de 60 mm au sommet.

La présence d'un dispositif d'isolation tige/semelle permettant d'éviter les couples électrolytiques acier/aluminium est obligatoire pour les candélabres en aluminium, sauf si cette isolation est déjà assurée par le constructeur. Un support n'est pas un matériel électrique. Par sa structure, il constitue porte fermée une enveloppe.

Les supports doivent posséder un niveau de protection minimal IP 3 X.

L'appareillage interne doit être au moins IP 21.

Les portes des supports sont de préférence situées du côté opposé à la voie publique ou au sens de circulation, avec une hauteur au-dessus du sol d'environ 60 cm, avec un minimum de 30 cm.

L'arrêté du 20/12/2002 impose en effet que, depuis février 2005, les candélabres en acier ou en aluminium mis sur le marché soient munis d'un marquage « CE » attestant la conformité des produits aux prescriptions de la norme EN 40.

B.2. Appareils :

Les appareils de type bulles sphériques, claires ou opales, cubes à facettes 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 II, avec un indice de protection mécanique minimal IK 08 et un indice d'étanchéité minimal IP65.

Ils seront équipés de sources Leds bi-puissance, abaissés d'au moins 50 % pendant 5 heures. Les luminaires doivent être éligibles aux certificats CEE de catégorie 1 (efficacité lumineuse 90 lumens par Watt et ULOR 1 % ou pour les luminaires à LED, ULR 3 0/0). Ils doivent être garantis 10 ans.

Les ensembles de protection borniers coupe-circuit seront installés dans des coffrets de classe II.

B.3. Protection par mise à la terre des masses métalliques :

Les masses des candélabres seront mises à la terre par une terre commune, par câblette de cuivre nu d'au moins 25 mm² posée en fond de fouille, la valeur globale interconnectée de la résistance de la terre des masses sera conforme à la protection en tête de l'installation voir (NFC 15-100).

Le sertissage de la câblette de terre de 25 mm² Cu se fera en fond de fouille, au droit de chaque candélabre par l'utilisation d'une cosse en C en acier inoxydable, sertissage par outillage approprié, l'utilisation d'un marteau est interdit.

La remontée de la câblette vers le mât sera protégée à la pénétration du massif par une gaine ICT dans le cas d'un massif en béton coulé sur place.

La remontée et le serrage de la câblette avec une cosse sertie sur le fût du candélabre devra être réalisé de façon indémontable, pour assurer un contact permanent et une protection maximale (sécurité des biens et des personnes).

Cette confection, permet l'évacuation des courants de fuites, ou les montées de potentiel dus par les perturbations atmosphériques (orage, foudre) en toutes circonstances ou par accident.

B.4. Circuit de protection :

Des précautions particulières seront prises lorsqu'une câblette de terre en 25 mm²CU devra passer en tranchée commune à proximité d'un poste de distribution publique HTA/BT et/ou de toutes prises de terre des masses, support HTA (armements, interrupteur aérien ou remontée aérosouterraine etc).

Voir la norme NFC 17-200 sur le sujet, page 83, **chapitre 544** (conducteurs d'équipotentialité) et **chapitre 546** au (voisinage des circuits de protection).

Entre la terre du neutre du réseau public de distribution et la terre de l'installation d'ÉCLAIRAGE EXTERIEUR raccordée, il n'y a aucune nécessité de respecter une distance de séparation.

Deux cas se présentent :

-raccordement à un poste dont la terre des masses et la terre du neutre BASSE TENSION sont interconnectées, il n'y a alors aucune obligation d'éloignement.

- dans le cas contraire, si le raccordement s'effectue en amont de la première PRISE DE TERRE du neutre, selon la résistivité du sol un éloignement est nécessaire :

- résistivité < 300 ohms-mètres alors éloignement de 9m;

- résistivité comprise entre 300 ohms-mètres et 1000 ohms-mètres alors éloignement de 17m; - résistivité > 1000 ohms-mètres alors éloignement de 25m.

C : Coffrets et armoires de commandes situés à l'extérieur :

Ils doivent posséder, par construction, au moins les degrés de protection IP, conformément à la NF EN 60529

- IP 34 pour les matériels installés au-dessus du niveau du sol

- IP 57 pour les matériels installés en-dessous du niveau du sol

Le degré de protection fourni par les enveloppes contre les impacts mécaniques, conformément à la NF EN 62262, doit être au moins de :

- 1K 10 (20 joules) pour les enveloppes situées jusqu'à 2,50 m du sol

- 1K 08 (5 joules) pour les enveloppes situées à plus de 2,5 m du sol

Le coffret de comptage de type agréé par le concessionnaire ENEDIS et le coffret de commande seront insérés dans la réservation prévue à cet effet dans le bâti du poste de transformation électrique ou positionnés de façon séparée à une distance d'éloignement comprise entre 9 et 25 m maximum du poste de distribution publique conforme à la valeur d'isolement du sol défini à l'étude.

Les armoires ou coffrets contenant des parties actives accessibles doivent pouvoir être fermés soit au moyen d'une clef, soit au moyen d'un outil, à moins qu'ils ne soient situés dans un local ou seules les personnes averties ou qualifiées peuvent avoir accès.

Le coffret de commande devra être équipé d'une horloge astronomique radio pilotée à deux canaux de sortie minimum, la

délivrance des certificats d'économies d'énergie seront regroupés et fournis au SDEHG à la rétrocession de l'ouvrage autant pour les Horloges Astronomiques que pour tous matériels Leds installés par les aménageurs privés ou publics après que la collectivité en ait fait expressément la demande.

D : Canalisations :

Les canalisations en câbles U 1000 R02V seront placées sous fourreaux d'un diamètre de 63 mm.

Une protection par grillage avertisseur rouge sera positionnée à + 0;20 mètre au-dessus de la canalisation ou gaine électrique.

Les câbles devront être dimensionnés de manière à ce que la chute de tension propre à l'éclairage public soit en tout point inférieur à 5 % pendant la période d'amorçage.

Les sections des câbles tiendront compte d'une évolution de charge sur le réseau de 20 % minimum.

L'usage de boîte de dérivation est interdit.

A la demande de la commune des protections antivol de câble Cuivre (ex : chaussettes de tirage) ou système équivalent pourront être posées sur chaque câble entrant et sortant du candélabre.

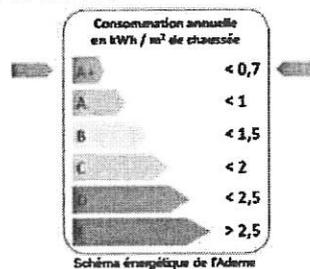
Prescription Générales du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne :

Plus d'informations : Tapez : http://www.sdehg.fr/prescriptions_ep.fr

Conditions Générales :

Le projet d'éclairage public avec ces nouvelles technologies à LEDS fera l'objet d'une étude d'éclairage globale sur l'ensemble de la voirie.

Les résultats obtenus feront apparaître le niveau d'éclairage moyen, ainsi que l'uniformité sur l'ensemble de la plateforme (chaussée + trottoir), l'étude d'éclairage comprendra à minima un point / m² de surface. 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'Energie de la Haute-Garonne et à la norme française NF C 17-200 & 205.

Pour en attester, un rapport établi par un bureau de contrôle indépendant, portant sur la conformité à la norme NF C 17-200, devra être fourni au à la commune 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 et de la norme NFS 70 003-1,2,3.

Après travaux, un plan papier à l'échelle 1/11200ème devra être remis à la commune. 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 des matériels utilisés, ainsi qu'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 « .dxf ».

L'ensemble de ces éléments seront demandés par le SDEHG à la commune lors de la demande d'intégration de l'installation dans le domaine public.

Informations d'Enedis :

Enedis tient à vous préciser que cette parcelle est surplombée par une ligne électrique aérienne ou traversée par un câble électrique souterrain, les constructions érigées sur ce terrain devront donc respecter les distances réglementaires de sécurité décrites dans l'arrêté technique du 17 mai 2001. Si ces constructions ne pouvaient se trouver à distance réglementaire des ouvrages, alors ceux-ci devront être mis en conformité. Dès l'acceptation de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devra demander une étude à Enedis pour déterminer les solutions techniques et financières à mettre en œuvre.

Assainissement collectif :

Le projet est raccordable sur le réseau d'assainissement situé sous le Chemin de Couzi.

Le regard de collecte des eaux usées sera implanté en limite du domaine public.

Les propriétaires seront redevables de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) lorsque la construction des logements sera terminée. Cette participation sera mise en recouvrement au tarif en vigueur au moment où le raccordement des logements 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.

Les travaux de raccordement du regard jusqu'au réseau public seront réalisés sur devis par la SPL "Les Eaux du SAGE" et à la charge financière du pétitionnaire.

Le pétitionnaire devra faire une demande de raccordement auprès des services de la SPL "Les Eaux du SAGE" le plus tôt possible (4 mois minimum de délais pour la réalisation du raccordement).

L'étude des conditions financières et techniques du raccordement entre le projet et le regard sont à la charge du propriétaire.

Les travaux de raccordement EU ne seront réalisés que si la SPL "Les Eaux du SAGE" obtient l'autorisation d'ouvrir la chaussée.

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.

Si la chaussée et le réseau d'eaux usées sont destinés à être rétrocédés dans le domaine public le cahier des charges de la SPL "Les Eaux du SAGE" devra être impérativement respecté.

Le plan projet du réseau d'eaux usées devra être validé par nos services avant l'envoi du D.C.E., le plan d'exécution devra être validé avant le démarrage des travaux.

Pour finir, même si l'opération a vocation à rester dans le domaine privé nous invitons le pétitionnaire à réaliser les réseaux intérieurs conformément au cahier des charges du Syndicat, gage de bon fonctionnement. Concernant les plans de récolement, s'ils sont conformes au cahier des charges, ils seront reportés sur le SIG de la SPL "Les Eaux du SAGE".

Cette solution présente l'avantage pour l'association syndicale de ne pas perdre l'information dans le temps.

Eaux pluviales :

ARTICLE AU-4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX / Eaux Pluviales

"Elles sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux

visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les rejets concernant le réseau pluvial feront l'objet d'une demande de permission de voirie au gestionnaire de la voirie concernée."

Il conviendra au pétitionnaire de s'assurer que les ouvrages de rétention/infiltration réalisés soient correctement dimensionnés en fonction du volume d'eau généré, des capacités d'infiltration des sols de la parcelle, du niveau de plus hautes eaux mesuré de la nappe (afin qu'elle ne soit pas drainée par ces ouvrages) et d'en assurer son bon fonctionnement dans le temps. Par ailleurs il devra s'assurer du bon fonctionnement et de la pérennité de ces ouvrages.

Le pétitionnaire devra également vérifier s'il est soumis au dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau auprès des services « Police de l'eau » et se conformer aux prescriptions de la Direction Départementale des Territoires.

Si un dossier de rétrocession est envisagé, le pétitionnaire devra respecter le cahier des charges pluvial du SIVOM SAGE et définir la nature et l'implantation des ouvrages à rétrocéder en étroite collaboration avec le SIVOM SAGE.

Le raccordement au fossé devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet auprès de la Commune ou de son gestionnaire.

Voirie :

Le pétitionnaire devra 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 (Cerfa n°14023*01).

Collecte des déchets ménagers :

L'aménageur devra impérativement se rapprocher du Service de Collecte et Valorisation des Déchets de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain afin de se conformer aux prescriptions techniques pour l'implantation et l'acquisition des trois colonnes enterrées. En vous souhaitant bonne réception,

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 accorder :

- 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, à la taxe d'aménagement départementale et à la redevance d'archéologie préventive : leurs montants vous seront notifiés ultérieurement par les services fiscaux.

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.