

**PERMIS D'AMENAGER**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

## COMMUNE DE BRETX

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	<i>Référence du dossier</i>
Type de demande : PERMIS D'AMENAGER Déposée le : 19/12/2025 Complétée les : 11 et 24/02/2026	N° PA0310892500001
Par : <b>SAS LES PARCS AMENAGEUR représentée par Monsieur ROQUES MATTHIEU</b>  Demeurant à : 2 BOULEVARD D'ARCOLE 31000 TOULOUSE  Sur un terrain sis : ROUTE DE COX (RD N°1) LIEU-DIT « CLAUSES DEL PLU » 31530 BRETX	Nature des travaux : Création d'un lotissement de 38 lots dont 1 macro-lot de 4 logements sociaux. L'opération sera réalisée en 2 tranches. Surface de plancher créée : 0 m <sup>2</sup>

**LE MAIRE,**

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU l'objet de la demande :

- Création d'un lotissement « Les Chemins du Parc » de 38 lots dont 1 macro-lot de 4 logements sociaux.

Les travaux seront réalisés suivant 2 tranches :

-La tranche 1 consiste à réaliser les lots 1 à 18 qui comprend la microstation, l'aire OM, un transfo et la noue à l'Est,

-La tranche 2 consiste à réaliser les lots 19 à 38 qui comprend le macro-lot de 4 logements et le grand espace vert central, dénommé le Parc.

VU les pièces complémentaires reçues en ligne les 11 et 24/02/2026,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 15/01/1979, révisé le 19/09/1995 et modifié le 16/12/2013 et sa première modification simplifiée approuvée le 17/12/2022, exécutoire depuis le 22/12/2022,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux approuvé par arrêté préfectoral le 22/12/2008,

VU l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles,

VU l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre bourg »,

VU l'Emplacement Réserve numéro 6 pour le compte de la Commune pour la création d'un rond-point,

VU la délibération adoptée n° 2026/03/31-16 concernant la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) relatif au projet de permis d'aménager de la SAS LES PARCS AMENAGEUR représentée par Monsieur ROQUES Matthieu en date du 31/03/2026,

VU la convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) « Les Chemins su Parc » en date du 01/04/2026,

VU l'avis d'ENEDIS avec prescriptions en date du 13/01/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions de la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service voirie en date du 14/01/2026,

VU l'avis avec prescriptions de la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service collecte des déchets en date du 20/01/2026,

VU l'avis favorable avec prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 23/01/2026,

VU l'avis avec prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie en date du 02/02/2026,

VU l'avis favorable avec précisions et prescriptions du Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours – Unité Save en date du 04/02/2026,  
VU l'avis favorable de Réseau 31 – Service public de l'eau en Haute-Garonne en date du 23/02/2026,  
VU l'avis favorable avec prescriptions du Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur sur Tarn en date du 25/02/2026,  
VU l'avis avec observations ou prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 05/03/2026,  
VU l'attestation de conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif en date du 04/02/2026,

Considérant que le projet doit respecter les textes indiqués dans l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles susvisé,

Considérant les prescriptions émises par ENEDIS dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service voirie dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par la Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service collecte des déchets dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie dans son avis susvisé,

Considérant les précisions et les prescriptions émises par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours – Unité Save dans son avis susvisé,

Considérant les prescriptions émises par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur sur Tarn dans son avis susvisé,

Considérant les observations ou prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne dans son avis susvisé,

Considérant que le projet est situé sur le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Centre bourg »,

Considérant que le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif,

## A R R E T E

**Article 1 :** Le Permis d'Aménager est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisée sur une propriété foncière cadastrée section A, numéros 257, 258 et 430 pour un nombre de 38 lots **SOUS RESERVE** de respecter les prescriptions, précisions et observations mentionnées à l'article 3.

**Article 2 :** Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 38 lots.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble de l'opération est fixée à 7500 m<sup>2</sup>.

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur devra fournir une attestation de cette surface à chaque acquéreur qui la produira à la demande de permis de construire.

**Article 3 – Prescriptions – Précisions et Observations :** Le projet devra respecter les textes indiqués dans l'avis-type du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en termes d'accessibilité et de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) pour les projets relatifs à des habitations individuelles, joint au présent arrêté.

Conformément à l'avis d'ENEDIS, sur la base des hypothèses retenues par notre analyse le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Afin d'obtenir une estimation des frais de raccordement, le demandeur peut se rendre sur le simulateur Enedis à l'adresse suivante :

<https://mon-compte-particulier.enedis.fr/raccorder/>

Conformément à l'avis de la **Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service voirie**, l'accès sera conforme au plan PA 4 du PA et à la notice de présentation du PA 2.

Conformément à l'avis de la **Communauté de Communes Hauts Tolosans– Service collecte des déchets**, le projet prévoit la mise en place d'un point de collecte enterré pour les 3 flux (OM, Recyclables et Verre). Après examen, il apparaît que le positionnement et l'accessibilité des colonnes prévues pour ce projet sont conformes à nos prescriptions. Il est nécessaire de mettre en place :

- 1 borne de 5 m3 pour les ordures ménagères,
- 1 borne de 5 m3 pour les emballages recyclables,
- 1 borne de 4 m3 pour les emballages verre.

Il est précisé que les coûts liés au génie, à la fourniture, la livraison et la pose des colonnes sont à la charge du lotisseur. Les coûts liés à la collecte et à l'entretien du matériel seront à la charge de la collectivité.

Il conviendra au lotisseur de se rapprocher des services techniques de la Communauté de communes pour validation des caractéristiques des colonnes à mettre en place.

Les prescriptions émises par le **Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne**, dont l'avis est joint au présent arrêté, devront être respectées.

Conformément à l'avis de la **Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie**, en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques, vous avez l'obligation d'en faire la déclaration immédiate auprès du maire de la commune concernée conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Conformément à l'avis **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours – Unité Save**, le raccordement sera réalisé sur la canalisation existante de diamètre 140 PVC RD n° 1G et assuré par la réalisation d'une prise en charge suivi d'une vanne de sectionnement, placée sous regard avec tampon fonte marqué « Save Cadours AEP » et non comme indiqué sur votre pré étude sur la conduite PVC 75mm située Route de Menville.

Les autres précisions et prescriptions émises par le **Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable des Vallées du Girou de l'Hers de la Save et des Coteaux de Cadours – Unité Save** dont l'avis est joint au présent arrêté, devront être respectées.

Conformément à l'avis du **Conseil Départemental de la Haute-Garonne – Secteur Routier Départemental de Villemur sur Tarn**, l'accès sera réalisé avec des buses de 500 mm de diamètre et des têtes de sécurité.

Les observations ou prescriptions émises par le **Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute- Garonne**, dont l'avis est joint au présent arrêté, devront être respectées.

**Article 4** : Les travaux ne pourront être mis en œuvre qu'après avoir accompli et obtenu les autorisations au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau).

**Article 5** : Le lotisseur devra obtenir une permission de voirie fixant les modalités des accès avant la réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique.

**Article 6** : Le terrain est concerné par l'Emplacement Réserve numéro 6 pour le compte de la Commune pour la création d'un rond-point.

**Article 7** : Les parcelles ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement collectif.

Un dispositif d'assainissement autonome devra être prévu, l'attestation de conformité de ce dispositif devra être transmise avec les permis de construire.

**Article 8** : La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et dans le programme des travaux constituant le dossier.

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de TROIS ans à compter de la notification de la décision au demandeur et ne pas être interrompus pendant un délai supérieur à UNE ANNEE.

**Article 9** : La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être délivrés :

-soit 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.

-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.

-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 l'urbanisme.

**Article 10** : Le terrain faisant l'objet de la présente demande de permis d'aménager est situé dans une zone à risques au regard du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. Le projet de construction envisagé devra donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.

**Article 11** : Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté.

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 12** : Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire, qui dans les meilleurs délais, devra aviser l'autorité compétente de l'accomplissement de cette formalité.

**Article 13** : Le Maire de BRETX est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Bretx  
Le 14 avril 2026  
Le Maire,  
Jean-Claude ESPIE



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

**INFORMATION RELATIVE A LA FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION :**

La réalisation du projet donnera lieu au versement de la taxe d'aménagement pour les places de stationnement.

**Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :**

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivant(s) :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

**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.

Cet affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

- **DUREE DE VALIDITE :** 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, ou de la date à laquelle un permis tacite ou une décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

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 et les taxes et participations applicables au terrain n'ont pas évolué.

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.

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Conformément à l'article L 600-12-2 du code de l'urbanisme, le délai d'introduction d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique à l'encontre de la présente décision est d'UN MOIS. Le silence gardé pendant plus de deux mois sur ce recours par l'autorité compétente vaut décision de rejet. Le délai de recours contentieux contre une décision mentionnée au premier alinéa n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux ou d'un recours hiérarchique.

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.