

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PA03148119G0002
Commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES	Arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES

Le Maire de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES,

Vu la demande de permis d'aménager n°**PA03148119G0002** présentée le 28/05/2019, par la SA HECTARE, représentée par Monsieur SAILLY Antoine demurant 45 rue de la Garance 31670 LABEGE ;

Vu l'objet de la demande :

Pour la création d'un lotissement de 8 lots en vue de construire à usage d'habitation ;
Pour un nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes créées de 4 ;
Sur un terrain sis à route de Rieumes 31470 SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES ;
Aux références cadastrales B 650, B 689, B 172, B 174, B 175 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.421-19 ;

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 24/06/2014, modifié le 26/01/2016 et le 21/03/2017 ;

Vu la révision allégée n°1, la révision allégée n°2 et la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme approuvées le 04/06/2019 ;

Vu le règlement de la zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu l'Espace Boisé Classé ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal de la Commune de SAINTE-FOY-DE-PEYROLIERES en date du 14/11/2011 instaurant la taxe d'aménagement et en date du 23/09/2014 précisant les exonérations de la taxe d'aménagement ;

Vu la délibération portant sur la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage public pour le renforcement du réseau d'eau potable en date du 19/09/2017 ;

Vu la convention de délégation de maîtrise d'ouvrage public entre le Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch et la Mairie de Sainte Foy de Peyrolières pour le renforcement du réseau d'eau potable en date du 01/09/2017 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, service eau potable en date du 23/07/2019 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 27/06/2019 ;

Vu l'avis du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute-Garonne, service assainissement en date du 07/08/2019 ;

Vu l'avis du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, secteur routier de Muret en date du 11/07/2019 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service Ordures Ménagères en date du 16/07/2019 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 08/07/2019 ;

Vu le règlement du permis d'aménager ;

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

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement de 8 lots en vue de construire à usage d'habitation ;

Considérant que le terrain est situé en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article L.332-15 du Code de l'Urbanisme stipule que « [...] L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés. Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes. Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 (1) relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application. L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-30. L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office [...] » ;

Considérant que le projet nécessite un renforcement du réseau d'eau potable ;
Considérant que la Mairie de Sainte Foy de Peyrolières s'engage à prendre en charge les frais de pose de la nouvelle conduite par convention signée entre le Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch et la Mairie de Sainte Foy de Peyrolières en date du 01/09/2017 ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

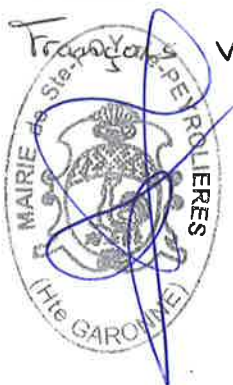
Le permis d'aménager n°**PA03148119G0002** est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisé, sur une propriété foncière cadastrées n°**B 650, B 689, B 172, B 174, B 175**.

Pour un nombre maximum de 8 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 2400 m². La répartition par lots ou par subdivisions de la surface de plancher constructible dans le lotissement sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot, conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme. Ce certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

SAINTE-FOY-DE-PEYROLIÈRES, le 21.08.2019

le Maire,

F. VIVES
VIVES


Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 28.05.2019

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 22.08.2019

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 ELECTRIQUE : 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%). 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 interdite. 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'ECLAIRAGE 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 : - IK 10 (20 joules) pour les enveloppes situées jusqu'à 2,50 m du sol - IK 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 RO2V 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.

RESEAU ASSAINISSEMENT : Le raccordement eaux usées sera réalisé route de Rieumes, via une canalisation de refoulement amenée par la commune. L'aménageur aura à sa charge la réalisation d'un poste de refoulement qui devra être conforme aux prescriptions de Réseau31. Dans un cas positif, une demande de déversement ordinaire au réseau d'eaux usées est à faire auprès du SMEA. Tout raccordement d'un nouvel immeuble donnera lieu à une demande de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Son montant est fonction du nombre de pièces et/ou de son usage.

ORDURES MENAGERES : Le local de stockage doit être prévu pour accueillir 4 bacs de 770 litres (2x770 litres ordures ménagères et 2 x 770 litres pour le recyclage) (dimension d'un bac : L 1.27 m x P 0.84 m x H 1.32 m).

DEFENSE INCENDIE : L'Arrêté Préfectoral du 24 février 2017 approuvant le règlement départemental de DECI, nous conduit à classer le projet présenté en : RISQUES COURANTS FAIBLES (Distance entre habitation >4m ou mur CF 1h et Surface habitation < 5001112) ou RISQUES COURANTS ORDINAIRES (Distance entre habitation < 4111, non isolées par mur CF 1hs et Surface habitation < 500111 2) (Surfaces habitations mitoyennes < 500m2) (Surface habitation individuelle > 500m2) ,(Habitations collectives non classées en Risques Courants Importants ou en Risques Particuliers) 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.

Dans le cas où les futures constructions concerneront de l'habitation individuelle, isolée des tiers par une distance minimum de 4 mètres (ou un mur coupe-feu de degré 1h00) et dont la surface est inférieure à 500 1112, le Point d'Eau Incendie existant (PI no36) est conforme à la DECI de référence Risques courants faibles définie ci-dessus. Mais dans le cas où les futures constructions concerneront de l'habitation dont une de ces trois

conditions n'est pas réunie, implanter un point d'eau incendie conforme à la DECI de référence Risques courants ordinaires définie ci-dessus. Adresser alors le procès-verbal attestant de la conformité (notamment 60 m3/h à 1 bar) du PI projeté à la Mairie de la commune et au Service Départemental d'Incendie et de Secours. En cas d'impossibilité, par une réserve d'eau naturelle ou artificielle d'un volume utile équivalent. L'aménagement ou la réalisation de ce point d'eau doit s'effectuer en liaison avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

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 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.

