

Préfecture de la Haute-Garonne Commune de CAPENS	Dossier n°PA03110420G0002
	arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de CAPENS

Le Maire de CAPENS,

Vu la demande de permis d'aménager n°PA03110420G0002 présentée le 22/12/2020, par la SAS LES PARCS AMENAGEUR , représentée par Monsieur ROQUES Matthieu, demeurant 2 Boulevard d'Arcole, 31000 TOULOUSE ;

Vu l'objet de la demande :

pour la réalisation d'un lotissement de 26 lots à bâtir en 2 tranches ;
pour un nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes créées de 15 ;
sur un terrain sis à Rue du Plateau - 31410 CAPENS ;
aux références cadastrales B 1029 , B 1031 , B 1033 , B 1144 , B 1145, B 1146 , B 1147, B 1148 , B 1149, B 1150, B 1151 , B 1152 , B 1060, B 1061 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.152-1, L.425-11, L.441-4 et R.423-59 ;

Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles R.523-1 et suivants et R.523-17 ;

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2224-10 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06/12/2013, révision allégée n°1 et modification n°1 approuvées le 28/01/2021 ;

Vu le règlement de la zone AU1 et de la zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme et notamment son article AU-2 ;

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

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

Vu l'arrêté n° 76-2021-0309 du 23/02/2021 du Préfet de la Région Occitanie portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS), Groupement Centre, Service Prévision, en date du 18/01/2021 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT), service gestionnaire du réseau public d'eau potable, en date du 11/02/2021 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne (SDEHG), service gestionnaire du réseau public d'électricité, en date du 11/01/2021 ;

Vu l'avis du SIVOM Saurune Ariège Garonne (SAGe), service gestionnaire du réseau public d'assainissement collectif, en date du 12/01/2021 ;

Vu l'avis du SIVOM Saurune Ariège Garonne (SAGe), service gestionnaire des eaux pluviales, en date du 11/02/2021 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes du Volvestre, pôle voirie infrastructures, en date du 22/01/2021 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes du Volvestre, service collecte des déchets, en date du 09/02/2021 ;

Vu le règlement du permis d'aménager ;

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

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 11/01/2021 réputé notifié par voie électronique le 19/01/2021 conformément à l'article R.423-48 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie 29/01/2021 ;

Vu les pièces modificatives reçues en Mairie 02/03/2021 en cours d'instruction et relatives la modification du règlement du lotissement concernant la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement de 26 lots à bâtir en 2 tranches ;

Considérant que le terrain est situé en zone AU1 et en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le terrain est situé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Montgaillard » du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article L.425-11 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations.* » ;

Considérant que l'article R.523-17 du Code du Patrimoine stipule que « *Lorsque des prescriptions archéologiques ont été formulées ou que le préfet de région a fait connaître son intention d'en formuler, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations mentionnées à l'article R. 523-4 les assortissent d'une mention précisant que l'exécution de ces prescriptions est un préalable à la réalisation des travaux.* » ;

Considérant que le projet fait l'objet de l'arrêté n° 76-2021-0309 du 23/02/2021 du Préfet de la Région Occitanie portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive ;

Considérant que le projet doit être assorti d'une prescription conformément à l'article L.425-11 du Code de l'Urbanisme et à l'article R.523-17 du Code du Patrimoine ;

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 l'article AU-2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] Toutes les constructions et aménagement réalisés en zone AU doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation [...] » ;

Considérant que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Montgaillard » du Plan Local d'Urbanisme stipule « Modalité d'urbanisation : La zone AU2 ne pourra être urbanisée qu'après que des permis de construire représentant 50 % de la surface de la zone AU1 auront été délivrés. » ;

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'un lotissement en 2 tranches, la tranche 1 étant située en zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme et correspondant aux lots 1 à 13, la tranche 2 étant située en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme et correspondant aux lots 14 à 26 ;

Considérant que la tranche 2 est située dans une zone qui n'est pas encore ouverte à l'urbanisation et qu'il convient de respecter une prescription visant à assurer la compatibilité du projet de lotissement avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Montgaillard » du Plan Local d'Urbanisme ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le permis d'aménager n°PA03110420G0002 est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisé, sur une propriété foncière cadastrées n°B 1029 , B 1031 , B 1033 , B 1144 , B 1145, B 1146 , B 1147, B 1148 , B 1149, B 1150, B 1151 , B 1152 , B 1060, B 1061.

Pour un nombre maximum de 26 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 4200 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.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

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

Diagnostic d'archéologie préventive :

Les travaux ne pourront pas être entrepris avant l'achèvement des opérations d'archéologie préventive prescrites par l'arrêté n° 76-2021-0309 du 23/02/2021 du Préfet de la Région Occitanie portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive conformément à l'article L.425-11 du Code de l'Urbanisme et à l'article R.523-17 du Code du Patrimoine.

Ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme :

Les travaux correspondant à la tranche 2 du lotissement, situés en zone AU2 du Plan Local d'Urbanisme et correspondant aux lots 14 à 26, ne pourront pas être entrepris avant que les permis de construire représentant 50 % de la surface de la zone AU1 auront été délivrés.

CAPENS, le 11 Mars 2021
Le Maire,



Richard DANES

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 2 (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.

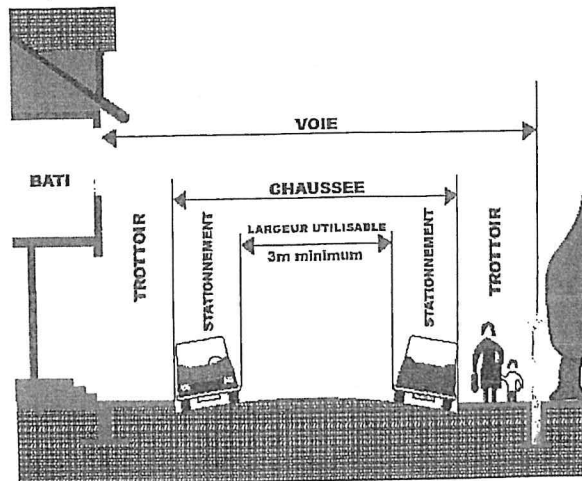


Figure 1 - Caractéristique d'une voie utilisable par les engins de secours (voie-engins)

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.

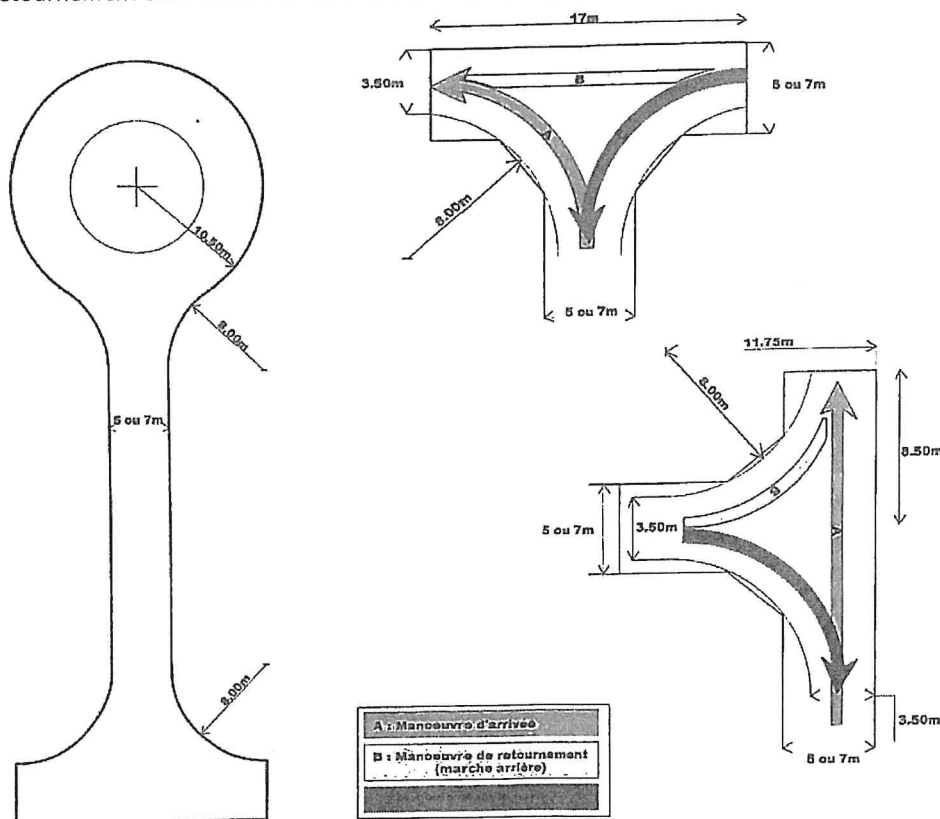


Figure 2 - Principe de retournement de type « raquette » - Figure 3 - Principe de retournement de type « en T »

- 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.

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

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.

Assainissement collectif :

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

Les futurs 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 de la collectivité. Le Tarif de ta 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 de nos services 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.

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. Ce qui implique notamment que :

- le collecteur et les branchements EU seront en fonte revêtue polyuréthane
- les raccordements des branchements devront se faire sur des regards Ø1000
- les tabourets de branchement seront positionnés en limite du domaine public

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 aux 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 : DESERTE PAR LES RESEAUX / 2.2 Eaux pluviales :

« Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain. »

Le pétitionnaire devra se référer aux prescriptions données dans le dossier Loi sur l'Eau.

Voirie :

Le présent accord de principe sur les modalités d'accès prévus dans la demande ne dispense pas le pétitionnaire de 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 de construire (Cerfa n°14023*01).

Collecte des déchets :

L'accès pour les équipes de collecte doit se faire obligatoirement depuis la voie publique, ou depuis une voie faisant l'objet d'une convention autorisant la circulation des véhicules de collecte en attendant l'intégration de la voirie au domaine public. Dans ce dernier cas, la chaussée doit être adaptée à la circulation de poids lourds.

Compte tenu des éléments techniques du dossier, il est préconisé la réalisation d'aire de présentation (dalle de béton) totalisant une surface minimale de 8m x 5m afin de pouvoir les contenants.

Cette aire peut être divisée en plusieurs parties.

Dans un premier temps, les contenants seront des bacs roulants de 660L, au nombre de 10.

Dans un second temps, la collectivité développant un projet de collecte en colonnes d'apport volontaire, cette aire devra permettre d'installer des contenants type colonnes aériennes ou enterrées (attention particulière à la disponibilité du sous-sol et de l'espace aérien).

Si le projet de déploiement des colonnes aériennes ou enterrées est suffisamment avancé au démarrage des travaux du lotissement, les services techniques donneront le cahier des charges des colonnes qui seront alors à la charge de l'aménageur.

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.

Les futurs pétitionnaires seront redevables de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, dont le montant sera calculé conformément à la délibération en vigueur au moment du raccordement.

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.

