

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de
AUCAMVILLE

dossier n° PA08200523S0003

date de dépôt : 27/11/2023

Complété : 14/12/2023

demandeur : **SAS LES PARCS AMENAGEUR** représentée
par **Monsieur ROQUES Mathieu**

pour : **Création d'un lotissement de 10 lots en vue de la
création de maisons d'habitation**

adresse terrain : **1 rue du Burgaud à Aucamville (82600)**

ARRÊTÉ

**accordant avec prescriptions un permis d'aménager valant permis de démolir partiel
au nom de la commune de AUCAMVILLE**

Le maire de AUCAMVILLE,

Vu la demande de permis d'aménager valant permis de démolir partiel présentée le 27/11/2023 et complété le 14/12/2023 par la SAS LES PARCS AMENAGEUR représentée par Monsieur ROQUES Mathieu siégeant 2 boulevard d'Arcole à Toulouse (31000) ;

Vu l'objet de la demande :

✧ pour la création d'un lotissement de 10 lots en vue de la création de maisons d'habitation et démolition de clôtures ;

✧ sur un terrain situé 1 rue du Burgaud à Aucamville (82600) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine, notamment les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait-gonflement des argiles" sur le territoire communal ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 décembre 2009 ;

Vu les 1ère et 2° modifications approuvées le 15 décembre 2011 ;

Vu la 1ère modification simplifiée approuvée le 11 août 2014 ;

Vu les 3° et 4° modifications approuvées le 09 décembre 2015 ;

Vu la 5° modification simplifiée approuvée le 19 décembre 2016 ;

Vu la 6° modification approuvée le 01 février 2020 ;

Vu le périmètre de protection de l'église Saint-Martin à Aucamville (82600) ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn-et-Garonne en date du 14/12/2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat d'Adduction d'eau potable de la région de Grisolles en date du 14/12/2023 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat Départemental d'Energie de Tarn-et-Garonne en date du 21/12/2023 ;

Vu l'avis favorable du Maire d'Aucamville en date du 12/04/2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'architecte des bâtiments de France en date du 15/01/2024 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction de l'Aménagement et de la Voirie de Tarn-et-Garonne en date du 26/12/2023 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 14/12/2023 ;

Vu le règlement de la zone UA ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation nommée « La Rougette » ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement de 10 lots en vue de la création de maison d'habitations et démolition de clôtures sur un terrain cadastré section D numéro 739 et 742 sis 1 Rue du Burgaud à Aucamville (82600) et situé en zone UA du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ;

Considérant les dispositions des articles UA-3 et UA-4 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

Considérant l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn-et-Garonne en date du 14/12/2023 ;

Considérant l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction de l'Aménagement et de la voirie de Tarn-et-Garonne en date du 26/12/2023 ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;

Considérant que le projet susvisé se situe dans le périmètre des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques susvisés ;

Considérant l'article R.425-1 du code de l'urbanisme stipulant 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.662-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées » ;

Considérant l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 15/01/2024 ;

Considérant les dispositions de l'article UA-11 du règlement écrit du plan local d'urbanisme ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager valant permis de démolir partiel est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

En application de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra réaliser à sa charge financière exclusive les travaux nécessaires à la viabilité de chaque lot de terrain à bâtir issu du lotissement autorisé par le présent permis d'aménager

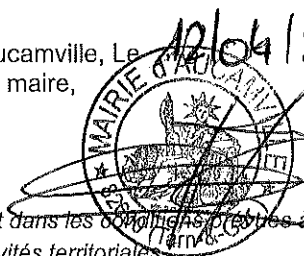
Ils concernent :

- les branchements aux réseaux publics, la réalisation des branchements individuels et la pose des coffrets en limite de propriété pour les réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- les branchements aux réseaux publics, la réalisation des branchements individuels et la pose des tabourets siphonides en limite de propriété pour les réseaux d'assainissements
- les accès à la voie publique après obtention d'une permission de voirie du gestionnaire de la voie publique qui dessert chaque lot du lotissement ;
- la voirie interne du lotissement qui devra être dimensionnée de façon à permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie (géométrie et structure des voies).

Les eaux pluviales seront traitées par le pétitionnaire sur la parcelle.

Le pétitionnaire respectera les avis du Syndicat d'adduction d'eau potable de la région de Grisolles (SIAEP) en date du 14/12/2023 et du Syndicat départemental d'Energie de Tarn-et-Garonne en date du 21/12/2023.

Fait à Aucamville, Le 12/04/2024.
Le maire,



Par délégation, le Maire Adjoint,
Marc JOUANY

Date d'affichage du dépôt en mairie : 27/11/2023

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 219-2 du code général des collectivités territoriales.

Pour information :

Le pétitionnaire devra déposer en mairie une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, relative à la présente autorisation préalablement à tout dépôt de permis de construire.

Le pétitionnaire devra se rapprocher de la Subdivision Départementale de Castelsarrasin, sise 126 chemin de Prades à Castelsarrasin (05.67.05.52.10), avant toute intervention sur le domaine public routier départemental.

Si votre opération doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement public, une participation pour l'assainissement collectif (PAC), dont le montant est fixé par délibération de l'organe délibérant, pourra être mise à votre charge.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait-gonflement des argiles" sur le territoire communal et sur la nécessité de respecter le règlement figurant dans ce plan.

Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :

- de la Taxe d'Aménagement (TA),
- de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

Le raccordement des futures constructions aux divers réseaux publics existants ou à créer est obligatoire notamment aux réseaux d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'assainissement. Les parties de réseaux qualifiées d'équipements propres à l'opération sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2016-6 du 5 janvier 2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation 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.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

Article 3

Le terrain est situé en zone UA selon le plan local d'urbanisme en vigueur.

Le règlement applicable au lotissement est celui de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la délivrance de la présente demande de permis d'aménager **complété du règlement du lotissement**.

Article 4

Le nombre maximum de lots autorisé est de 10 (dix).

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 2000 m².

La répartition par lots de cette surface de plancher maximale constructible sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

La vente du lot et le dépôt des permis de construire sont subordonnés à la réalisation des travaux d'aménagement à la charge du lotisseur et au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

Article 5

Le pétitionnaire respectera l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn-et-Garonne en date du 14/12/2023 joint au présent arrêté.

Article 6

Le pétitionnaire respectera les prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France en date du 15/01/2024 précisant que :

- « Le projet est accepté, dans la mesure où la desserte non-traversante est provisoire.
- Le PA10 devra inclure les points suivants :
 - Débords de toit à chevrons apparents;
 - La tuile sera de type canal ou romane, rouge vieilli;
 - Les fenêtres et portes-fenêtres, côté desserte, seront dotées de volets battants en bois;
 - L'ensemble des menuiseries sera harmonisé dans un ton à base de gris.
- Les installations photovoltaïques seront :
 - Non visible du domaine public;
 - De préférence sur un toit annexe ou ordonnées sur une rangée simple, en pied de versant et non vues de la rue.
- Le recul de 5.50 m des stationnements couverts, imposé sur chaque parcelle, limite les diversités d'aménagements.
- Un stationnement couvert, même à l'alignement du domaine public, ne réduirait pas les places de stationnement sur la parcelle ».

Article 7

Le pétitionnaire respectera favorable assorti de prescriptions de la Direction de l'Aménagement et de la voirie de Tarn-et-Garonne en date du 26/12/2023 précisant que :

- « la desserte de ce lotissement s'effectuera par l'accès existant au PR 3+045, pour lequel il sera nécessaire de déposer une demande de permission de voirie (élargissement)
- pour des raisons de sécurité routière, cet accès devra être aménagé et suffisamment dimensionné afin de ne pas gêner la circulation sur la route départementale n°52 (les véhicules doivent pouvoir se croiser en entrée de voie).
- Les travaux de renouvellement de la couche de roulement de la chaussée de la route départementale n°52 sont intervenus courant 2022. Par conséquent, aucune ouverture de tranchée ne pourra être autorisée.
- Le débit des eaux de ruissellement issues du site après travaux et éventuellement dirigées vers les fossés du domaine public routier départemental, ne pourra être supérieur à celui généré par le terrain nu (cf article 640 du code civil) ».

Article 8

Sous réserve du gestionnaire de la collecte des ordures ménagères et tri sélectif après convention, la collecte des déchets ménagers sera effectuée en bacs individuels pour les 10 (dix) lots. Chaque habitation devra posséder ses propres bacs : un bac pour les ordures ménagères et un bac pour la collecte sélective.

Article 9

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;
- Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

