

**MAIRIE
de LABEGE**

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

Demande déposée le 12/11/2024 et complétée le 23/01/2025 et le 28/01/2025	
Par :	SAS MAJESTE IMMOBILIER
Représentée par :	Monsieur Matthieu ROQUES
Demeurant à :	2 Boulevard d'Arcole 31000 TOULOUSE
Sur un terrain sis à :	Rue des Pyrénées 31670 LABEGE
Cadastré :	254 AV 139p, 254 AV 143p, 254 AV 147p, 254 AV 149
Nature des Travaux :	Réalisation d'un lotissement de 10 lots à usage d'habitation (dont 3 lots subdivisibles, soit 13 lots maximum)

N° PA 031 254 24 00002

Le Maire,

VU la demande de permis d'aménager présentée le 12/11/2024 et complétée le 23/01/2025 et le 28/01/2025 par SAS MAJESTE IMMOBILIER, représentée par Monsieur Matthieu ROQUES,

VU l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 10 lots à usage d'habitation (dont 3 lots subdivisibles soit 13 lots maximum et 1 lot destiné à la construction de 2 logements sociaux);
- sur un terrain situé Rue des Pyrénées ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 07/03/2017 et modifié en dernière date le 02/07/2024,

VU la délibération en date du 16/10/2007 instituant la déclaration de clôtures sur l'ensemble du territoire communal,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels " concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux " dit Sécheresse (PPRS), approuvé en date du 01/10/2013,

VU le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI) approuvé par Arrêté préfectoral en date du 16/01/2023,

VU l'avis-type du SDIS 31 pour les projets relatifs à des habitations individuelles,

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Etudes et Travaux Neufs (ETN) du SICOVAL - VOIRIES en date du 02/12/2024,

VU l'avis Favorable avec prescriptions du Service Etudes et Travaux Neufs (ETN) du SICOVAL - RESEAUX en date du 03/12/2024,

VU l'avis Favorable avec réserves du Service Déchets du SICOVAL en date du 26/12/2024,

VU l'avis Favorable avec réserves du Service Eaux Pluviales Urbaines du SICOVAL en date du 09/04/2025,

VU l'avis Favorable avec réserves d'ENEDIS Autorisations d'Urbanisme MP en date du 06/12/2024, indiquant qu'une extension du réseau à la charge du demandeur, est nécessaire à sa desserte en électricité,

ARRETE

ARTICLE 1 :

- Le présent Permis d'Aménager est **ACCORDE** pour la création de **10 lots** à usage d'habitations, dont 3 lots subdivisibles (**soit 13 lots maximum**) et 1 lot destiné à la construction de 2 logements sociaux, sur une propriété foncière située Rue des Pyrénées, cadastrée 254 AV 139p, 254 AV 143p, 254 AV 147p, 254 AV 149, pour une superficie lotie de **7922 m²**.
- La surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'opération est fixée à **2700 m²**.
- La répartition par lot de la surface de plancher autorisée sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur une attestation mentionnant ladite surface attribuée.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et les programmes des travaux ci-annexés, aux prescriptions des services consultés ainsi que celles énoncées ci-après.

La desserte en électricité nécessite une extension du réseau à la charge du lotisseur.

La Réglementation applicable aux bâtiments d'habitations individuelles en termes d'accessibilité et de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) devra être respectée (cf. avis type ci-joint).

ARTICLE 3 : ALIGNEMENT - AUTORISATIONS DE VOIRIE

Avant tout commencement de travaux, l'alignement et les autorisations de voirie devront être obtenus après avoir été sollicités auprès de Monsieur le Maire de la Commune du lieu du lotissement, qui transmettra les demandes aux services compétents.

ARTICLE 4 : AMENAGEMENTS

- Le lotisseur réalisera les travaux nécessaires à la desserte des lots par les divers réseaux publics existants au droit du terrain.
- Tous les déplacements ou enfouissements de réseaux nécessaires à l'opération seront à la charge du lotisseur.
- Le lotisseur devra prendre contact avec les gestionnaires de réseaux concernés.

ARTICLE 5 : EXECUTION DES TRAVAUX

Les travaux d'aménagement devront être commencés dans un délai de 3 ans à compter de la notification du présent arrêté, et ne devront pas être interrompus pendant un délai supérieur à une année. A défaut, celui-ci sera caduc.

ARTICLE 6 : ASSOCIATION SYNDICALE

Conformément l'article R.442-7 du Code de l'urbanisme et à l'engagement du lotisseur, sera constituée une association syndicale des acquéreurs de lots à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs.

ARTICLE 7 : PARTICIPATIONS FINANCIERES

Néant

ARTICLE 8 : CESSION DES LOTS ET PERMIS DE CONSTRUIRE

- La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :
 - soit à compter de l'achèvement des travaux, constaté conformément 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 .

Le lotisseur devra fournir aux acquéreurs des lots une ATTESTATION mentionnant l'indication de la SHON constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire en application de l'article R 442-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sur la commune, et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, notamment le **règlement du lotissement**.

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 10 : SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

- Le terrain est grevé des servitudes suivantes :
 - **PM1** : Servitude relative au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles « des mouvements différentiels des sols par retrait gonflement des argiles » dit « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013. Les projets de construction devront donc respecter les mesures définies par ce document réglementaire consultable à la mairie du lieu de situation du terrain.
 - **Rappel** : En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, 20% minimum du programme de logements prévu sera affectée à des logements locatifs conventionnés bénéficiant d'un financement aidé par l'état. Ces logements (2 minimum) seront réalisés sur le lot 10.
- Les lots 1 à 3 pourront faire l'objet d'une subdivision en 2 lots maximum.

ARTICLE 11 : PUBLICITE IMMOBILIERE

Le présent arrêté sera publié au fichier immobilier par les soins du pétitionnaire qui, dans les meilleurs délais, devra aviser le Maire de la commune de l'accomplissement de cette formalité.

ARTICLE 12 : EXECUTION DE L 'ARRETE

Le Maire **de LABEGE** est chargé de l'exécution du présent arrêté.

LABEGE, le 22 AVR. 2025

Le Maire,



Laurent CHERUBIN

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.424-7 du Code de l'Urbanisme.

DATE D'AFFICHAGE de l'avis de dépôt en mairie à compter du 13 NOV. 2024

DATE D'AFFICHAGE de la décision en mairie à compter du 22 AVR. 2025

DATE NOTIFICATION à l'intéressé(e), le

DATE DE TRANSMISSION à la Préfecture, le } 29 AVR. 2025
DATE DE RECEPTION à la Préfecture, le

POUR INFORMATION :

- L'avis de l'architecte conseil de la Communauté d'Agglomération du Sicoval pourra être sollicité avant tout dépôt de permis de construire afin d'assurer la cohérence architecturale de l'opération.
- Préalablement à tout commencement de travaux, le bénéficiaire devra requérir un arrêté d'alignement ou une permission de voirie auprès du Maire de la ville qui saisira, le cas échéant, les services compétents.
- La remise en état des ouvrages de voirie existants ayant pu être dégradés au cours des travaux du projet, est à la charge du bénéficiaire.
- La présente décision peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Ces taxes seront liquidées par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), après déclaration par le bénéficiaire de la présente autorisation d'urbanisme, selon les conditions prévues aux articles 235 ter ZG et 1635 quater P du code Général des Impôts (CGI).
- **En application des articles L.1331-7 et L.1331-7-1 du code de la santé publique, une Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC) sera due par les propriétaires des immeubles à la date de raccordement au réseau d'Eaux Usées.**

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

Le TA peut être saisi par l'application Télérecours citoyens, accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Durée de validité de l'autorisation :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, 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.

L'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an, si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire de l'autorisation 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).

- Si votre projet se situe en site inscrit, en application de l'article R.425-30 du code de l'urbanisme, vous ne pourrez entreprendre les travaux avant l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande.

- Si votre projet a fait l'objet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive, en application de l'article R 425-31, vous ne pouvez entreprendre les travaux avant l'exécution de ces prescriptions.

- Si votre projet comporte un volet démolition, en application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant un délai de 15 jours après la date à laquelle il est acquis.

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.

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.



Groupement-Potentiel Opérationnel
Service Planification et Gestion des Risques

07/10/2022

Avis-type du SDIS 31 pour les projets relatifs à des habitations individuelles.

Préambule :

Dans le cadre de ses missions, le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS 31) est chargé de la protection des personnes, des biens, et de l'environnement notamment dans ses actions de lutte contre l'incendie.

Il lui est donc nécessaire de disposer de moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) adaptés aux risques créés lors d'un nouveau projet ainsi que de disposer d'infrastructures adaptées permettant l'approche des secours par des voies carrossables (utilisables par des engins de secours) ou par des cheminements piétons.

Ce document permet au demandeur de recevoir les prescriptions de DECI ainsi que d'accessibilité requises pour tout dossier d'urbanisme déposé en Déclaration Préalable, en Certificat d'Urbanisme, en Permis d'Aménager, ou en Permis de Construire concernant un projet d'**habitation(s) individuelle(s) située(s) à moins de 200 mètres d'une voie-engins**.

I - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (DECI) :

Le pétitionnaire doit prendre connaissance des définitions ci-dessous et appliquer une des deux prescriptions qui le concerne.

Définitions du Risque Courant Faible (RCF) et du Risque Courant Ordinaire (RCO) :

Une maison individuelle est classée en **Risque Courant Faible (RCF)** si sa surface de plancher est inférieure à 500 m² et qu'elle est isolée de tout tiers (soit par un mur coupe-feu de degré 1h00, soit par une distance de 4 mètres minimum).

Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, alors la maison est classée en **Risque Courant Ordinaire (RCO)**.
Ce qui est le cas d'une maison individuelle :

- De moins de 500 m² de surface de plancher qui serait non isolée de tout tiers par une distance de 4 mètres minimum ou par un mur coupe-feu de degré 1h00 ;
- De plus de 500 m².

Tel. 05 61 06 37 00 • Fax 05 61 06 37 07
ddsis31@sd31.fr • www.sd31.fr

49, chemin de l'Armurié
CS 80123 • 31772 Colomiers Cedex
Page 1 sur 5

Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne

Dans le cas où le projet d'habitation(s) individuelle(s) est classé en risque courant faible (RCF)**Prescription DECI n°1 :**

S'assurer de la défense incendie du projet par un Point d'Eau Incendie (PEI) conforme aux dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (Arrêté Préfectoral du 24 février 2017). Ce PEI doit pouvoir fournir :

- soit un débit de 30 m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure, et utilisable à partir un Poteau d'incendie (PI) ou Bouche d'Incendie (BI), implanté à moins de 400 mètres de l'entrée du lot/bâtiment le plus éloigné à défendre. A cette fin, contacter la Mairie de la commune du projet afin de connaître l'existence et le débit à 1 bar de pression du PI ou de la BI. Si un PI ou une BI devait être créé, contacter le Service Départemental d'Incendie et de Secours (coordonnées en ci-après).
- soit un volume minimum de 30 m³ utilisable pendant 1 heure, et utilisable à partir d'une Réserve Incendie (RI) ou à partir d'un Point d'Aspiration (PA), implanté à moins de 400 mètres de l'entrée du lot/bâtiment le plus éloigné à défendre. A cette fin, dans un premier temps, contacter la Mairie de la commune du projet afin de connaître l'existence de la RI ou du PA. Dans un second temps, si une RI ou un PA devait être créé, contacter le Service Départemental d'Incendie et de Secours (coordonnées en ci-après).

NB : La distance à prendre en compte entre l'entrée du lot/bâtiment le plus éloigné à défendre et le point d'eau incendie (PEI) est mesurée par les cheminements piétons ou les voies, utilisables par les secours.

Dans le cas où le projet d'habitation(s) individuelle(s) est classé en risque courant ordinaire (RCO)**Prescription DECI n°2 :**

S'assurer de la défense incendie du projet par un Point d'Eau Incendie (PEI) conforme aux dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (Arrêté Préfectoral du 24 février 2017). Ce PEI doit pouvoir fournir :

- soit un débit de 60 m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure à partir un Poteau d'incendie (PI) ou Bouche d'Incendie (BI), implanté à moins de 200 mètres de l'entrée du lot/bâtiment le plus éloigné à défendre. A cette fin, contacter la Mairie de la commune du projet afin de connaître l'existence et le débit à 1 bar de pression du PI ou de la BI. Si un PI ou une BI devait être créé, contacter le Service Départemental d'Incendie et de Secours (coordonnées en ci-après).
- soit un volume minimum de 60 m³ utilisable pendant 1 heure à partir d'une Réserve Incendie (RI) ou d'un Point d'Aspiration (PA), implanté à moins de 200 mètres de l'entrée du lot/bâtiment le plus éloigné à défendre. A cette fin, dans un premier temps, contacter la Mairie de la commune du projet afin de connaître l'existence de la RI ou du PA. Dans un second temps, si une RI ou un PA devait être créé, contacter le Service Départemental d'Incendie et de Secours (coordonnées en ci-après).

NB : La distance à prendre en compte entre l'entrée du lot/bâtiment le plus éloigné à défendre et le point d'eau incendie (PEI) est mesurée par les cheminements piétons ou les voies, utilisables par les secours.

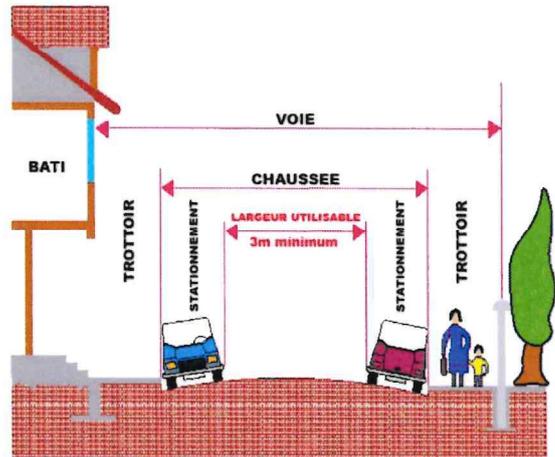
II - ACCESSIBILITE DES SECOURS

Le pétitionnaire doit prendre connaissance des définitions ci-dessous et appliquer une des trois prescriptions qui le concerne.

Définitions de la voie-engins :

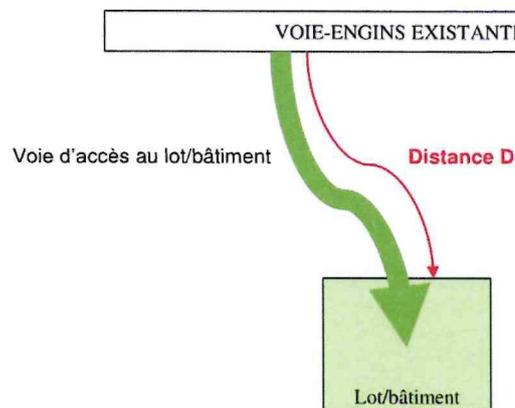
La voie-engins (accessible aux engins de secours) est définie ci-dessous :

- Largeur utilisable : 3 mètres minimum
- 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.



Définitions de la distance à parcourir notée D :

La distance à parcourir notée D (cheminement piéton, voie individuelle ou collective) est celle qui sépare l'entrée du lot/bâtiment le plus éloigné à une voie-engins existante en dehors de l'emprise du projet.



Dans le cas où aucun PEI n'est implanté ou prévu sur cette distance D avec $D < 200m$:**Prescription accessibilité n°1 :**

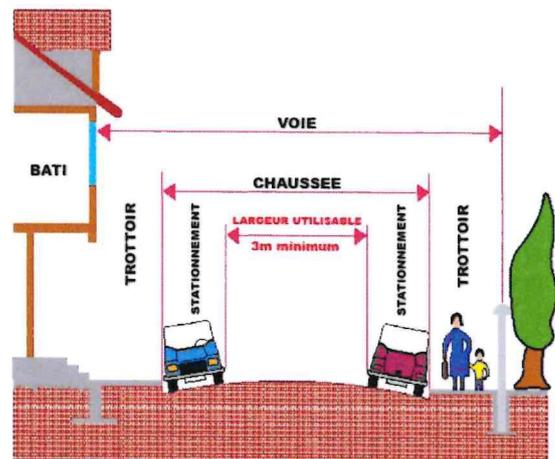
S'assurer de l'existence d'un cheminement pour les secours reliant l'entrée du lot/bâtiment à une voie-engins et possédant les caractéristiques suivantes :

- o Largeur minimale conseillée : 1,40 mètre
- o Force portante : sol compact
- o Pente : inférieure à 15 %

Dans le cas où un PEI est implanté ou prévu sur cette distance D avec $D < 60m$ **Prescription accessibilité n°2 :**

S'assurer de l'existence d'une voie-engins possédant les caractéristiques suivantes :

- Largeur utilisable : 3 mètres minimum
- 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.



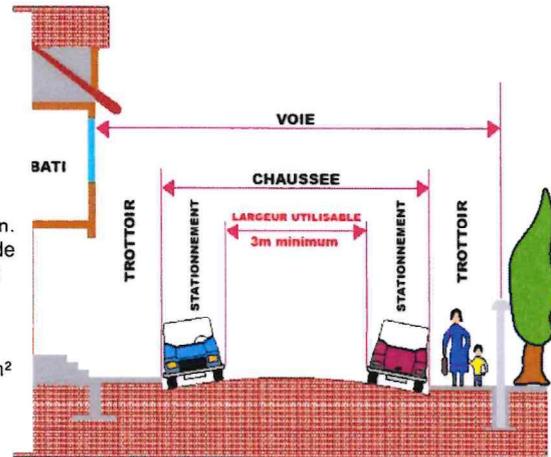
Dans le cas où un PEI est implanté ou prévu sur cette distance D et où $60\text{ m} < D < 200\text{ m}$

Prescription accessibilité n° 3 :

S'assurer de l'existence d'une voie utilisable par les engins de secours respectant le a) ci-dessous, ainsi que d'une voie de retournement en respectant le b) ci-dessous :

a) Caractéristiques d'une voie-engins :

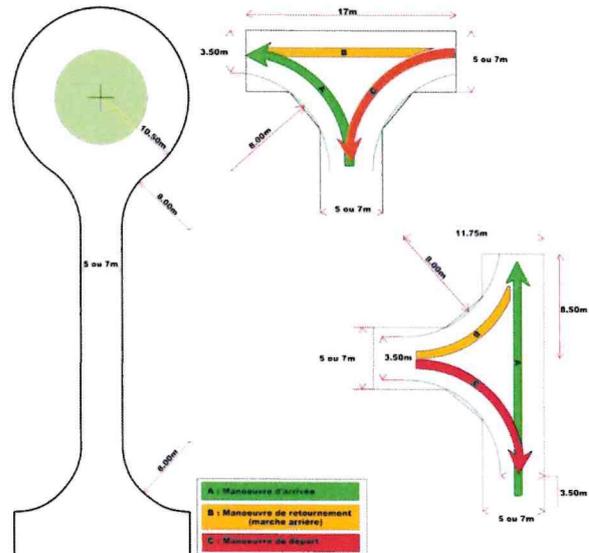
- Largeur utilisable : 3 mètres minimum
- Largeur de la voie : 8 mètres minimum
- Caractéristiques de la chaussée :
 - Force portante : 160 kilos newtons avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum.
 - Rayon intérieur : $R = 11$ mètres minimum.
 - 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.



b) Caractéristiques des voies de retournement

Pour les voies collectives 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 par :

- Principe de retournement de type « raquette »
- Principe de retournement de type « en T »



Tel. 05 61 06 37 00 • Fax 05 61 06 37 07
 dds31 @ sdis31.fr • www.sdis31.fr
 49, chemin de l'Armurié
 CS 80123 • 31772 Colomiers Cedex