

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de
FABAS

<p>dossier n° PA08205720S0001 date de dépôt : 10/03/2020 demandeur : SARL SAAV représentée par Monsieur VECCHIERELLI Patrick pour : Création d'un lotissement de vingt-trois (23) lots adresse terrain : Lieu dit Claux de Roux, 82170 FABAS</p>

ARRÊTÉ **accordant avec prescriptions un permis d'aménager** **au nom de la commune de FABAS**

Le Maire de FABAS,

Vu la demande de Permis d'aménager présentée le 10/03/2020 par la SARL SAAV représentée par Monsieur VECCHIERELLI Patrick siégeant 478 Rue de la Découverte à LABEGE (31670) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de vingt-trois (23) lots ;
- sur un terrain situé ai lieu dit Claux de Roux, 82170 FABAS ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 30 Novembre 2015 ;

Vu l'arrêté de mise à jour du plan local d'urbanisme en date du 24/03/2016 ;

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 la délibération n°2019.02.07-16 en date du 07/02/2019, du conseil communautaire de la communauté de communes Grand Sud Tarn-et-Garonne relative à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des 12 communes de l'ex-Communauté de Communes Terroir Grisolles Villebrumier en date du 07/02/2019 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie communale d'intérêt communautaire en date du 07/04/2020 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service départemental d'incendie et de secours de Tarn-et-Garonne en date du 01/04/2020 ;

Vu l'avis tacite du pôle environnement de la Communauté de Communes Grand-Sud Tarn-et-Garonne en date du 17/04/2020 ;

Vu l'avis simple du Service Eau et Biodiversité – Bureau police de l'eau – de Tarn-et-Garonne en date du 30/04/2020 ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Maire de Fabas en date du 20/05/2020 ;

Vu l'orientation d'aménagement dite « Claux de Roux » ;

Vu le règlement de la zone AU ;

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain cadastré B numéro 106 et 287 situé au lieu dit Claux du Roux, à Fabas (82170), en la réalisation d'un lotissement de vingt-trois (23) lots à construire sur un terrain d'une superficie de 24105 m² en zone AU du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme susvisé ;

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

Considérant l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie communale d'intérêt communautaire en date du 07/04/2020 précisant que « l'accès sera réalisé au droit des parcelles n°B n°106 débouchant sur la route de Claux de Roux. Il sera constitué d'une voie entrante et d'une voie sortante divisé par un espace vert. Une signalisation verticale et horizontale, conforme à la réglementation en vigueur, devra être mise en place à hauteur de l'accès. L'accès devra être revêtu d'un enduit superficiel ou en enrobé bitumeux mis en œuvre dans les règles de l'art au frais du pétitionnaire, et toute disposition sera prise afin qu'aucun matériau (terre, cailloux, grave...) issu du terrain ne vienne se disperser sur la chaussée. Afin de présenter toutes les garanties pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, toutes dispositions seront prises pour garantir une visibilité suffisante de l'entrée/sortie de la parcelle. » et que « les prescriptions techniques pour la réalisation des accès devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie. De même, en l'absence de plan d'alignement, le bornage de la parcelle en limite de domaine public routier devra faire l'objet d'un arrêté d'alignement délivré par le gestionnaire de voirie. » ;

Considérant que le projet de lotir comporte une superficie de 24105 m² destiné aux vingt-trois (23) futurs lots à construire ;

Considérant l'avis simple du Service Eau et Biodiversité – Bureau police de l'eau – de Tarn-et-Garonne en date du 30/04/2020 précisant « qu'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau devra être déposé » ;

Considérant que le permis d'aménager susvisé est de nature à créer des risques d'atteinte à la sécurité publique en raisons de ses caractéristiques et de sa situation auxquels sont exposés les occupants des futures constructions et ceux qui peuvent être causés par lesdites constructions sur les biens et les personnes situés à proximité immédiate du terrain objet de la demande susvisée ;

Considérant l'avis favorable assorti de prescriptions du Maire de Fabas en date du 20/05/2020 précisant « que la desserte de défense incendie est existante mais insuffisante » et « qu'une borne incendie sera installé par le lotisseur à l'entrée du lotissement » ;

Considérant que la défense incendie sera assurée par le demandeur suivant les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Tarn-et-Garonne en date du 01/04/2020 ;

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 » ;

ARRÊTE **Article 1**

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

Article 2

En application de l'article L332-15 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).

Le raccordement au réseau d'électricité nécessite une extension exclusive au projet d'une longueur de 85 mètres linéaires. Le financement du raccordement au réseau électrique sera mis à la charge du pétitionnaire après accord intervenu entre lui et les services du Syndicat Départemental d'Énergie. Un devis accepté et signé par le pétitionnaire sera joint à toute demande de permis de construire.

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux.

Article 3

Le projet de lotissement est situé en zone AU du plan local d'urbanisme en vigueur.

Le règlement applicable au lotissement est celui de la zone AU du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il ne pourra être édifié sur les lots concernés que des bâtiments destinés à l'habitation et leurs annexes.

Pour le lot 1, au moins trois (3) logements seront affectés à du logement social bénéficiant d'un financement aidé par l'état avec la variété des formes actuelles de financement.

Dans le cadre d'une rétrocession de la voirie et des espaces communs, une convention devra être prévue entre le lotisseur et le gestionnaire de voirie publique.

Article 4

Le pétitionnaire respectera les prescriptions émises par le service départemental d'incendie et de secours du Tarn-et-Garonne en date du 01/04/2020 :

Permettre aux véhicules de secours d'accéder au projet grâce à une voie-engin comportant les caractéristiques suivantes :

- Largeur minimale de 3 mètres possédant une force portante de 160 Kilo-Newton,
- Hauteur libre de tout obstacle de 3,5m.

Assurer la défense extérieure contre l'incendie par un **point d'eau incendie sous pression normalisé** qui devra répondre aux exigences du paragraphe 6.2 les points d'eau incendie sous pression » du règlement départemental de DECI du SDIS de Tarn-et-Garonne.

Ils devra être piqué directement sur une canalisation assurant un débit de 30 m³/heure à minima. Cet appareil devra fournir le débit minimum requis de 30 m³/heure, soit 500 l/minute, pendant une durée d'au moins deux (2) heures, sous une pression résiduelle de 1 bar.

Il devra impérativement être situé :

- en bordure de la voie carrossable, ou tout au plus à 5 mètres de celle-ci,
- et, à **200 mètres au maximum** de l'entrée de chaque bâtiment ou parcelle à défendre **en empruntant une voie-engin de préférence**, ou, à défaut, un chemin stabilisé en tout temps d'1,80 mètres de largeur et d'une pente de 10 % au plus.

L'attestation de conformité délivrée par l'installateur après réception d'un point d'eau incendie sous pression doit être transmise au maître d'ouvrage.

La fiche de réception du point d'eau incendie (annexe « 9.8 – fiche de réception du poteau ou de la bouche incendie » du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie du service départemental d'incendie et de secours de Tarn-et-Garonne) doit être diffusée, avec une carte permettant la localisation précise l'hydrant, au SDIS82 et au service public de DECI.

Article 5

Le pétitionnaire respectera l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie communale d'intérêt communautaire en date du 07/04/2020 stipulant que :

- l'accès sera réalisé au droit des parcelles n°B n°106 débouchant sur la route de Claux de Roux. Il sera constitué d'une voie entrante et d'une voie sortante divisé par un espace vert.
- Une signalisation verticale et horizontale, conforme à la réglementation en vigueur, devra être mise en place à hauteur de l'accès.
- L'accès devra être revêtu d'un enduit superficiel ou en enrobé bitumeux mis en œuvre dans les règles de l'art au frais du pétitionnaire, et toute disposition sera prise afin qu'aucun matériau (terre, cailloux, grave...) issu du terrain ne vienne se disperser sur la chaussée. Afin de présenter toutes les garanties pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, toutes dispositions seront prises pour garantir une visibilité suffisante de l'entrée/sortie de la parcelle
- les prescriptions techniques pour la réalisation des accès devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie. De même, en l'absence de plan d'alignement, le bornage de la parcelle en limite de domaine public routier devra faire l'objet d'un arrêté d'alignement délivré par le gestionnaire de voirie.

Article 6

Le nombre maximum de lots à bâtir autorisés est de 23 (vingt-trois).

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4800 m².

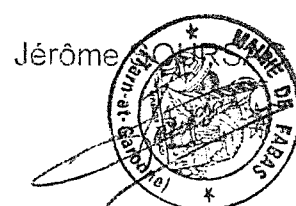
La répartition par lots de cette surface de plancher maximale constructible est déterminée par le « tableau de répartition de la surface de plancher » joint au dossier de demande de permis d'aménager.

La vente des lots 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 7

Sous réserve du gestionnaire de la collecte des ordures ménagères et tri sélectif après convention, la collecte des déchets ménagers sera effectuée au porte à porte en bacs individuels pour les vingt-trois (23) lots. Chaque habitation devra posséder ses propres bacs : un bac pour les ordures ménagères et un bac pour la collecte sélective.

Fait à Fabas, le 12/06/2020
Le Maire,



Date d'affichage du dépôt en mairie :

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.

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.

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.

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.

A l'obtention du présent permis d'aménager, le pétitionnaire devra solliciter le service du Syndicat Départemental d'énergie de Tarn-et-Garonne pour engager l'étude de la viabilisation électrique.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau devra être déposé auprès du Service Eau et Biodiversité – Bureau police de l'eau – de Tarn-et-Garonne (DDT82, 2 quai de Verdun à Montauban (82000)).

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 05/01/2016, 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.

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.

