

<b>Préfecture de la Haute-Garonne</b>	<b>Dossier n° PA03134518G0004</b>
<b>Commune de MIREMONT</b>	<b>Arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de MIREMONT</b>

**Le Maire de MIREMONT,**

Vu la demande de permis d'aménager n° **PA03134518G0004** présentée le 26/12/2018 en Mairie, par la société FGY LOTI, représentée par Madame REYNIERS Peggy, demeurant 530 chemin d'Aussaguel 31450 ISSUS ;

**Vu l'objet de la demande :**

**Pour la réalisation d'un lotissement à usage principal d'habitation de 11 lots maximum en une tranche de travaux ;**  
**Sur un terrain sis Redorte 31190 MIREMONT ;**  
**Cadastré C 335 p**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.441-4, R.421-19, R.442-7 ;

Vu l'article L.1331-7 du Code de la Santé Publique ;

Vu l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2013, 1ère modification approuvée le 15/06/2016, 1ère révision allégée approuvée le 09/05/2017 ;

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

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

Vu le règlement du lotissement ;

Vu le tableau de répartition des surfaces de plancher maximales autorisées pour chacun des lots du lotissement ;

Vu l'engagement de Madame REYNIERS Peggy, représentante de la société FGY LOTI pour la constitution d'une association syndicale libre des acquéreurs des lots du lotissement « Ô toit des Bruzes » à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 23/01/2019 ;

Vu les préconisations complémentaires du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne par mail du 23/01/2019 ;

Vu l'avis de Service Public de l'Eau Hers Ariège en date du 31/01/2019 ;

Vu l'avis du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement, Réseau 31, service assainissement, en date du 31/01/2019 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 15/02/2019 ;

Vu la consultation de la Communauté de Communes du Bassin Auterivain, service déchets ménagers, en date du 22/01/2019 ;

Vu la consultation de la SNCF en date du 22/01/2019 ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement de 11 lots à usage principal d'habitation de 11 lots maximum en une tranche de travaux ;

Considérant que le projet se situe en zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

## **ARRÊTE**

### **Article 1 : DECISION**

Le permis d'Aménager **PA03134518G0004** est **ACCORDE** pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée C 335 p.

**Pour un nombre maximum de 11 lots.**

**La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 1 900 m2 déterminée selon le tableau de répartition des surfaces joint à la demande.**

Miremont, le 09/05/2019

Le Maire,



Serge BAURENS

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 26/12/2018  
Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le :

#### NOTA BENE

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.

### CESSION DES LOTS ET EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

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.

## REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

**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 au présent arrêté, notamment plan de composition dans lequel 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.

## CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

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

### RESEAU ELECTRIQUE :

L'unité foncière définie par les Parcelle n° 335 section 0C est desservie en électricité pour les besoins exprimés dans la demande. Les compléments suivants devront être intégrés au programme des travaux :

A : Prescriptions particulières sur les ouvrages de distribution d'énergie électrique :

Les travaux à engager par le Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute Garonne consistent en la création d'un réseau basse tension jusqu'à un organe de coupure positionné en limite de l'opération.

B : Eclairage Public

B.1 Supports et Appareils

Les modèles de candélabres et de luminaires devront être agréés par la commune.

Le diamètre des mâts sera au moins égal à 103 mm, s'ils sont cylindriques.

Le diamètre minimum des mâts à leur base sera de 156 mm, s'ils sont cylindro-coniques.

Les candélabres seront en acier galvanisé, ou en aluminium, la tôle sera de 5 mm d'épaisseur pour ces derniers.

Les parties des enveloppes transparentes (vasques...) seront en polycarbonate traité anti-UV.

#### B.2. Equipement électrique et sources lumineuses

Les luminaires seront équipés d'appareillages de tension d'alimentation 230 volts, compensés par condensateurs.

D'autres luminaires comportant en particulier un réflecteur au sommet peuvent être employés pour une meilleure efficacité lumineuse.

Les équipements électriques (ensembles borniers, mise à la terre, coffrets classe 2...) seront conformes à la norme 17200

#### B.3. Performance en éclairage

En première approche, les règles suivantes d'implantation peuvent être retenues :

- Le rapport entre la hauteur des candélabres et la largeur de la voirie à traiter sera sensiblement égal à 1.

Ainsi, deux types d'installations pourront être envisagés :

- installation de candélabres d'une hauteur de 4 à 5 mètres (hauteur de feu) équipés de lanternes décoratives avec sources 70 à 100 W. L'inter distance sera alors d'environ 25 mètres.

Cette installation sera privilégiée dans le cadre des axes secondaires des lotissements (voies à faible circulation). - installation de candélabres d'une hauteur de 6 à 7 mètres (hauteur de feu) équipés de lanternes fonctionnelles, avec optique routière, avec sources 100 à 150 W. L'inter distance sera alors d'environ 30 mètres. Cette installation sera privilégiée dans le cadre des axes principaux des lotissements, voies traversantes à circulation extra-lotissement.

Dans tous les cas, le projet devra faire l'objet d'une étude d'éclairage. Les résultats obtenus feront apparaître les niveaux de luminance moyenne sur la voirie et d'uniformité générale de luminance (ce facteur d'uniformité est le rapport entre la luminance minimale et la luminance moyenne).

#### B.4. Commande :

Le coffret de comptage de type agréé par le concessionnaire ERDF et le coffret de commande seront placés dans des coffrets dédiés et indépendants. Le coffret de commande sera équipé d'une horloge astronomique radio-pilotée.

#### B.5. Canalisations :

Les canalisations en câbles U 1000 RO2V cuivre placées sous un fourreau d'un diamètre au moins égal à 3 fois le diamètre du câble ne devront comporter aucun bouclage entre départs du coffret de commande, ou de postes différents.

Elles devront être dimensionnées de manière à ce que la chute de tension propre à l'éclairage public soit en tout point inférieure à 3 % pendant la période d'amorçage. On n'utilisera que des conducteurs ayant au moins une section égale à 6 mm<sup>2</sup>. L'usage de boîte de dérivation est interdit.

#### B.6. Conditions Générales :

D'une façon générale, toutes les fournitures et prestations devront être conformes à la norme française NF C 17 200.

Après travaux, un plan numérique à l'échelle au 1/500° devra être remis au Syndicat au format PDF, accompagné d'un rapport d'un bureau de contrôle technique certifiant la conformité de l'installation vis à vis de la NFC 17 200.

Outre, le tracé des canalisations et l'emplacement des appareils, le plan devra préciser l'indication de la date de mise en service, les marques et les types des matériels utilisés, et un tableau récapitulatif donnant tous les éléments techniques nécessaires, y compris les résultats des résistances de terre et d'isolement des conducteurs, pour attester la conformité à la norme.

#### B.7 Autorisation Administrative :

En cas d'établissement d'un réseau ou d'une partie de réseau d'éclairage public autonome (réseau souterrain ou en façade, ou classique sur poteaux non communs avec le réseau de distribution d'énergie électrique), l'autorisation administrative devra être demandée sous la forme d'un dossier de permission de voirie distinct du dossier d'autorisation de construire nécessaire pour le réseau de distribution d'énergie électrique.

##### Prescriptions particulières sur l'éclairage public :

##### Supports et appareils :

Les candélabres en acier galvanisé auront une hauteur minimale de 3.50 mètres.

S'ils sont à section circulaire constante, leur diamètre sera au moins égal à 102 mm.

S'ils sont à section octogonale décroissante, leur diamètre sera de 156 mm sur le plat à la base, et de 60 mm au sommet. Leur poids sera au moins égal à 40 kg.

Les appareils de type bulles sphériques, claires ou opales, cubes à facette 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 I, avec un indice de protection mécanique minimal IK 08 et un indice d'étanchéité minimal IP66. Ils seront équipés de sources Leds bi-puissance pour diminuer les consommations d'énergie. Les luminaires doivent être éligibles aux certificats CEE de catégorie (efficacité lumineuse  $\geq 90$  lumens par Watt et ULOR  $\leq 1\%$  ou pour les luminaires à LED  $\leq 3\%$ ). Ils doivent être garantis 10 ans.

Les ensembles borniers coupe-circuit seront installés dans des coffrets de classe II.

Les candélabres seront mis à la terre par une terre commune, avec câble cuivre nu d'au moins 25 mm<sup>2</sup> en fond de fouille.

### Commande :

Le coffret de comptage de type agréé par le concessionnaire ENEDIS et le coffret de commande seront placés contre le poste de transformation (il ne sera installé qu'un seul coffret de commande pour l'ensemble du lotissement).

Le coffret de commande devra être équipé d'une horloge astronomique radio pilotée à deux canaux de sortie.

### Canalisations :

Les canalisations en câbles U 1000 RO2V cuivre placées sous un fourreau d'un diamètre de 63 mm ne devront comporter aucun bouclage entre départs du coffret de commande.

Elles devront être dimensionnées de manière à ce que la chute de tension propre à l'éclairage public soit en tout point inférieure à 5 % pendant la période d'amorçage. On n'utilisera que des conducteurs ayant au moins une section égale à 6 mm<sup>2</sup>. L'usage de boîte de dérivation est interdit.

### 6 - Conditions Générales :

Le projet doit être en classe A+ selon la classification énergétique de l'ADEME.

D'une façon générale, toutes les fournitures et prestations devront être conformes au Cahier des Clauses Techniques Particulières du Syndicat Départemental d'Electricité de la Haute-Garonne et à la norme française NF C 17-200.

Pour en attester, un rapport établi par un bureau de contrôle, portant sur la conformité à la norme C17-200, devra être fourni au SDEHG à la réception des travaux.

Pour l'ensemble des réseaux souterrains construits, le plan de récolement sera fourni en coordonnées Lambert (Lambert 93) x, y, z avec une précision permettant d'attribuer à ce réseau la classe A telle que définie dans l'arrêté du 15 février 2012 publié au JO du 22 février 2012 et à toute évolution de la réglementation de la norme NFS 70 003-1,2,3.

Après travaux, un plan papier à l'échelle 1/200eme devra être remis au SDEHG. Outre, le tracé des canalisations et l'emplacement des appareils, le plan devra préciser l'indication de la date de mise en service, les marques et les types de matériel utilisés, et un tableau récapitulatif donnant tous les éléments techniques nécessaires, y compris les résultats des résistances de terre et d'isolement des conducteurs, pour attester la conformité à la norme. Le plan sera également fourni au format numérique avec l'extension. PDF.

**RESEAU EAU POTABLE :** La conduite PVC diamètre 90 mm existante ne permet de fournir qu'un débit de 25 m<sup>3</sup>/h (+/- 5 m<sup>3</sup>/h) sous 1 bar de pression résiduelle.

Le pétitionnaire devra faire la demande de raccordement auprès de la collectivité. Un devis sera établi comprenant le montant lui incombant. Les lotisseurs et les aménageurs devront respecter

le cahier des charges des aménageurs qui est sur le site du syndicat à l'adresse suivante : <http://www.speha.fr>

Pour la réalisation de ces travaux, le demandeur devra payer :

- le coût d'un branchement particulier (défini par devis),
- le forfait pour la pose d'un compteur de diamètre 15 à 20 mm, les essais et la mise en service d'un nouveau branchement

**RESEAU ASSAINISSEMENT** : Le réseau d'assainissement collectif public des Eaux Usées est présent sous-chaussée : Chemin des Bruzes, (extrait du plan de récolement du collecteur EU/EV annexé). A défaut d'un boîtier de branchement collectif en attente, en limite de domaine privé/public des travaux de raccordement s'avèreront nécessaires. Dans ce contexte, nous invitons le pétitionnaire à prendre d'ores et déjà contact avec le SMEA, afin de définir les modalités techniques de raccordement des EU/EV, sur le collecteur public d'assainissement des Eaux Usées. Dès lors, il sera demandé une participation financière forfaitaire, conformément aux dispositions du règlement du service d'assainissement collectif et à la délibération du conseil syndical fixant les tarifs. Le détail et le montant de cette Participation aux Frais de Branchement (PFB) figurent ci-après :

Tarif applicable : PFB — Construction postérieure à la mise en service du réseau.

TOTAL PFB : 5 000.00 €.

Conformément à l'article L .1331-7 CIU Code de la Santé Publique et à la délibération du conseil syndical fixant les tarifs prise en application de celui-ci, les futurs constructeurs seront assujettis, via l'obtention du Permis de Construire et dès le raccordement effectif, à la Participation pour le Financement à l'Assainissement Collectif (PFAC). Le paiement des sommes dues n'interviendra qu'après réception d'un avis des sommes à payer.

**SDIS** : 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 m<sup>2</sup>, le Point d'Eau Incendie existant (PI n° 15) 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, le poteau d'incendie prévu dans le projet devra être conforme à la DECT de référence Risques courants ordinaires définie ci-dessus. Adresser alors le procès-verbal attestant de la conformité (notamment 60 m<sup>3</sup>/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.

**SNCF** : les services de la SNCF seront obligatoirement consultés lors de chaque demande d'autorisation d'urbanisme.



---

## 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.

**Le pétitionnaire sera redevable de la Participation aux frais de Branchement** , dont le montant sera calculé conformément à la délibération en vigueur.

---

## MENTIONS OBLIGATOIRES – A LIRE ATTENTIVEMENT

---

### 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](http://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.