

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PA03139920G0001
Commune de NOÉ	arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de NOÉ

Le Maire de NOÉ,

Vu la demande de permis d'aménager n°PA03139920G0001 présentée le 06/02/2020, par le GROUPE FG et, représentée par Monsieur GALVANI Francesco demeurant 22 rue Maurice Fonvielle 31000 TOULOUSE ;

Vu l'objet de la demande :

**Pour la création d'un lotissement d'habitation de 26 lots ;
Pour un nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes créées de 26 ;
Sur un terrain sis à Route de Toulouse et rue des Lilas - Lieu-dit : « Sainte-Marie » - 31410 NOÉ ;
Aux références cadastrales B 740, B 1197, B 1198, B 1445 ;**

Vu l'ordonnance consolidée n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période ;
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.142-1, R.421-19, R.442-7, R.442-8, L.142-1 et L.441-4 ;

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/06/2013, dernière modification simplifiée approuvée le 08/02/2018, révision allégée approuvée le 14/10/2019 et exécutoire le 15/10/2019 ;

Vu le règlement de la zone AU0 et AU du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation lieu-dit : « Sainte Marie » ;

Vu la délibération n°81-08-2015 du Conseil Municipal de la Commune de NOE en date du 08/12/2015 portant sur l'instauration du taux de la taxe d'aménagement ;

Vu l'avis de la Saurune-Ariège-Garonne, SAGe, service assainissement en date du 20/03/2020 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes du Volvestre, service voirie en date du 18/03/2020 ;

Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne, service prévention en date du 20/03/2020 ;

Vu l'avis du SCOT Pays Sud Toulousain en date du 06/03/2020 ;

Vu la consultation du Syndicat départemental d'Energie de la Haute-Garonne en date du 03/03/2020 ;

Vu la consultation de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne, service

environnement, eau et forêt en date du 03/03/2020 ;

Vu le règlement du permis d'aménager ;

Vu la délibération du Conseil Municipal relatif à la cession partielle de la parcelle B 1445 du futur lotissement Sainte Marie en date du 28/02/2020 ;

Vu la convention de rétrocession entre la Commune de Noé et la Communauté de Communes du Volvestre et la société Groupe FG relatif au transfert à titre gratuit d'une partie de la parcelle et des travaux et aménagements constituant des voies en date du 16/10/2019 ;

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots en date du 01/04/2020 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie en date du 01/04/2020 ;

Considérant que l'article 12 ter de l'ordonnance consolidée n°2020-306 du 25 mars 2020 stipule que « *Sans préjudice de la faculté de prévoir, pour les mêmes motifs que ceux énoncés à l'article 9, une reprise des délais par décret, les délais d'instruction des demandes d'autorisation et de certificats d'urbanisme et des déclarations préalables prévus par le livre IV du code de l'urbanisme, y compris les délais impartis à l'administration pour vérifier le caractère complet d'un dossier ou pour solliciter des pièces complémentaires dans le cadre de l'instruction, ainsi que les procédures de récolement prévues à l'article L. 462-2 du même code, qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 sont, à cette date, suspendus. Ils reprennent leur cours à compter du 24 mai 2020.*

Le point de départ des délais de même nature qui auraient dû commencer à courir pendant la période comprise entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 est reporté à l'achèvement de celle-ci.

Les mêmes règles s'appliquent aux délais impartis aux collectivités territoriales et à leurs établissements publics, aux services, autorités ou commissions, pour émettre un avis ou donner un accord dans le cadre de l'instruction d'une demande ou d'une déclaration mentionnée à l'alinéa précédent ainsi qu'au délai dans lequel une décision de non-opposition à une déclaration préalable ou une autorisation d'urbanisme tacite ou explicite peut être retirée, en application de l'article L. 424-5 du code de l'urbanisme.

Les dispositions du présent article s'appliquent également aux demandes d'autorisation de division prévues par le livre 1er du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'aux demandes d'autorisation d'ouverture, de réouverture, d'occupation et de travaux concernant des établissements recevant du public et des immeubles de moyenne ou de grande hauteur prévues par le même livre, lorsque ces opérations ou travaux ne requièrent pas d'autorisation d'urbanisme. » ;

Considérant que le délai de procédure de votre demande d'autorisation d'urbanisme a dû être suspendu ou prorogé entre le 12 mars 2020 et le 23 mai 2020 et qu'aucune autorisation tacite n'a pu être délivrée pendant cette période ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement d'habitation de 26 lots ;
Considérant que le terrain se situe en zone AUO et AU du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article R.442-7 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « *Le dossier de la demande est, sous réserve de ce qui est dit à l'article R. 442-8, complété par l'engagement du lotisseur que 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.* »

Considérant que l'article R.442-8 du Code de l'Urbanisme qui stipule : « *Les dispositions de l'article R. 442-7 ne sont pas applicables : lorsque les voies et espaces communs sont destinés à être attribués en propriété aux acquéreurs de lots ou lorsque le lotisseur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* »

Considérant que la convention de rétrocession établie par délibération municipale en date du 16/10/2019 entre le pétitionnaire et la Mairie de Noé et la communauté de Communes du Volvestre, dont l'objet est de préciser les conditions dans lesquelles les parties mettront en œuvre le transfert, à titre gratuit, d'une partie de la parcelle cadastrée B n°1445, une fois réalisés, sur son assiette, les travaux et aménagements constituant des voies dans le cadre de la réalisation du programme des équipements collectifs de l'opération « Sainte Marie » située sur la commune de Noé ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le permis d'aménager n°PA03139920G0001 est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisé, sur une propriété foncière cadastrées n°B 740, B 1197, B 1198, B 1445.

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 6406 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 ci-annexés.

NOÉ, le 12 JUIN 2020
Le Maire,

AFFICHÉ LE : RETIRÉ LE :
12-06-20 / 12-08-20

Max CAZARRE



René LORMIERES
Adjoint à l'Urbanisme

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 1 (très faible) au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

RESEAU ASSAINISSEMENT : Le projet est raccordable sur le réseau d'assainissement situé sous la Rue des Lilas. Le regard de collecte des eaux usées sera implanté en limite du domaine public. Les 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 agents de la collectivité. Le Tarif de la 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 : la canalisation principale sera en Ø150 FONTE revêtue en polyuréthane, - les raccordements des branchements devront se faire sur des regards Ø1000, les tabourets de branchement seront au minimum en Ø315 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.

DEFENSE INCENDIE : L'Arrêté Préfectoral du 24 février 2017 approuvant le règlement départemental de DECI, nous conduit à classer le projet présenté en : RISQUES COURANTS FAIBLES (RCF), (Distance entre habitations individuelles >4m ou mur coupe-feu 1h00, Surfaces < 500 m²) ou RISQUES COURANTS ORDINAIRES (RCO) (Distance entre habitations < 4m et Surfaces habitation < 500 m², Surfaces habitations mitoyennes < 500 m² Surface habitation individuelle > 500 m² Habitations collectives non classées en Risques Courants Importants ou en Risques Particuliers) DECI de référence Risques courants faibles débit de 30 m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure ou un volume minimum utilisable de 30 m³ à moins de 400 mètres du lot le plus éloigné. Ou DECI de référence Risques courants ordinaires : débit de 60 m³/h minimum sous 1 bar de pression dynamique utilisable pendant 1 heure ou un volume minimum utilisable de 60 m³ à moins de 200 mètres du lot le plus éloigné.

NB : La distance à prendre en compte entre le bâtiment le plus éloigné et le(s) point(s) d'eau est mesurée par les voies utilisables par les services de secours.

- Respecter l'emplacement du poteau incendie tel que donné dans le projet.
- Adresser le procès-verbal attestant de la conformité (notamment 30 ou 60 m³/h à 1 bar) du poteau à incendie projeté au service public du DECI eu SDIS.
- Le poteau incendie tel que donné dans le projet, doit respecter une distance d'éloignement de 10 m avec toute installation électrique supérieure à 20 KV. (NFS 62.200).

1 - 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. 20) 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)

o Largeur de la voie : 8 mètres minimum o 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 : $S \geq 15/R$ 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 0/0.

Résistance ou poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².

SCOT : Le SCOT attribue à chaque commune une étiquette de nouveaux logements et de consommation d'espaces maximum à l'horizon de 2030. Pour Noé, elle est respectivement de 500 et 40. Depuis 2010, le nombre nouveaux logements construits est de 174 et 19.8 d'hectares consommés. En tant que commune pole

de service³, les projets de lotissement situés sur Noé doivent respecter une densité comprise entre 15 et 25 logements à l'hectare³⁴⁵. Le projet prévoit 26 lots sur une surface nette de 1.55 ha soit une densité de 16.8 logements par hectare. Le projet ne remet donc pas en cause les objectifs chiffrés du SCoT à l'échelle de la commune. Le terrain est également situé à l'intérieur de la tache bâti en cohérence avec les orientations du SCOT en terme urbanisme durable.

Cependant, le SCOT regrette la prédominance de la maison individuelle type pavillonnaire alors que les travaux de révisions du SCOT ont mis en évidence un manque de diversité dans la taille et les formes des logements. Au regard des arguments précédemment cités, Le Pays Sud Toulousain, porteur du SCOT Sud Toulousain, ne s'oppose pas au projet de lotissement du permis d'aménager n°03139920G0001.

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.
-

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.

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.

Le pétitionnaire sera redevable de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, dont le montant sera calculé conformément à la délibération en vigueur.

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