

# RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de VILLEMUR-SUR-TARN

## ARRÊTÉ

### Accordant un permis d'aménager Au nom de la commune de VILLEMUR-SUR-TARN

Le maire de VILLEMUR-SUR-TARN,

Vu la demande de permis d'aménager pour réaliser un lotissement « Pharamon » de 54 lots et de trois macrolots, présentée le 10 décembre 2018 par la SAS SATC demeurant 11 Avenue de la plaine, à BALMA (31130) et enregistrée par la mairie de VILLEMUR-SUR-TARN sous le numéro PA-031-584-18-W0002,

Vu la date d'affichage de dépôt en mairie en date du 10/12/2018 ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 mai 2013, modifié le 26 janvier 2015 et le 31 janvier 2017,

Vu le Plan de Prévention du Risque Sècheresse (PPRS) approuvé le 18 novembre 2011,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, service voirie (DVI) en date du 04 avril 2019 (Vu la catégorie de la voie, l'importance du projet, le trafic généré, vu l'engagement de la commune de Villemur/Tarn pour la réalisation d'un plateau ralentisseur sur la RD 630 au droit du projet, il est donné un avis favorable).

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées en date du 21/12/2018 (arrêté n°76.2018.1044 définissant les modalités de saisine du Préfet de Région pour la mise en œuvre de mesures d'archéologie préventive préalables à un aménagement réalisé par tranches successives) et du 21 janvier 2019 (arrêté n°76.2019.0049 du 21/01/2019 portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive).

Vu l'avis défavorable d'ENEDIS, du Réseau de Distribution d'Electricité de France en date du 26 février 2019 (participation financière selon l'article L.332-8 à la charge de la commune pour un montant de 4 254,80 € HT).

Vu l'avis réputé favorable du SCOT Nord Toulousain (voir arrêté préfectoral).

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne en date du 20 décembre 2018.

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat Mixte de l'Eau et l'Assainissement de Villemur-Sur-Tarn en date du 20 décembre 2018 (le projet devra être conforme au cahier des charges du service assainissement. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux),

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du Syndicat Mixte de l'Eau et l'Assainissement de Villemur-sur-Tarn en date du 20 décembre 2018 (le projet devra être conforme au cahier des charges du Syndicat. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux),

Vu l'engagement du pétitionnaire à déposer un dossier au titre de la loi sur l'eau conformément au code de l'environnement (programme des travaux),

Vu la demande de pièces complémentaires adressée au pétitionnaire en date du 08/01/2019, complétée en date du 02/04/2019,

Considérant que le projet objet de la demande consiste à réaliser un lotissement « Pharamon » de 54 lots et de trois macrolots, sur un terrain situé à PHARAMON, à VILLEMUR-SUR-TARN (31340), sur un terrain d'une superficie de 60541 m<sup>2</sup>; dont 59526 m<sup>2</sup> à aménager,

## ARRÊTE

### Article 1 : DECISION

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Le permis d'aménager est accordé pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée section N parcelle n°977 pour un nombre maximum de 54 lots + 3 macrolots.

Affiché le

05 AVR. 2019

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 13700 m<sup>2</sup>.

Les lots sont destinés à la construction de bâtiments à usage d'habitation.

La répartition par lot de la surface de plancher constructible 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 (Article R 442-11 du code de l'urbanisme).

## **Article 2 : PARTICIPATIONS FINANCIERES**

Affiché le

05 AVR. 2019

Raccordement au réseau de distribution d'électricité :

Participations financières liées à la réalisation du projet :

En application des dispositions des articles L.332-6.1 c) et L.332-8 du code de l'urbanisme, la commune devra s'acquitter du versement des contributions suivantes :

4 254,80 € HT au titre de la participation pour l'extension du réseau d'énergie électrique.

## **Article 3 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX**

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux ci-annexés, ainsi qu'aux prescriptions énoncées par les différents services :

Les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS) dans le rapport joint au présent arrêté seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par le gestionnaire du réseau public de distribution électrique [ENEDIS, l'électricité en Réseau], dans l'avis joint au présent arrêté, seront strictement respectées : puissance de raccordement globale du projet de 474 kVA triphasé maximum. Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'ENEDIS afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

Les prescriptions émises par le gestionnaire du réseau public d'eau potable [Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement (SMEA)] figurant dans le rapport joint au présent arrêté, seront strictement respectées.

Les prescriptions émises par le gestionnaire du réseau public d'assainissement [Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement (SMEA)] figurant dans le rapport joint au présent arrêté, seront strictement respectées.

Le terrain est situé dans une zone de vestiges archéologiques possibles. Les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'exécution des prescriptions imposées par le Préfet de Région. Les prescriptions émises par la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie figurant dans l'avis joint au présent arrêté devront être strictement respectées : Arrêté n°76.2018.1044 du 21/12/2018 et Arrêté n°76.2019.0049 du 21 janvier 2019, portant prescription et attribution d'un diagnostic d'archéologie préventive.

Accès :

Vu la catégorie de la voie, l'importance du projet, le trafic généré, vu l'engagement de la commune de Villemur/Tarn pour la réalisation d'un plateau ralentisseur sur la RD 630 au droit du projet, il est donné un avis favorable.

La réalisation de l'accès devra faire l'objet d'une permission de voirie (aménagement d'accès) à solliciter auprès du gestionnaire de voirie (Conseil Départemental - DVI) avant commencement des travaux.

## **Article 4 : 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 442-12 et suivants du code de l'urbanisme.

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté dans les conditions prévues 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.

## **Article 5 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES**

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ESPACES LIBRES – PLANTATIONS : Traitement des espaces libres :

Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres collectifs dont la surface doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Au moins la moitié de ces espaces libres collectifs doivent être des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain libre.

Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Ces espaces verts conserveront au maximum la végétation existante. L'aménagement des espaces verts inclura, si nécessaire, les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de noue paysagère plantée.

Les aires de stationnement de surface de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction, il devra être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une espèce régionale avec une hauteur minimale de deux mètres.

Le terrain faisant l'objet de la présente demande est situé dans une zone à risques au regard du plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

## Article 6 : REGLES PROPRES AU LOTISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme en vigueur et se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté et notamment au règlement du lotissement s'il existe.

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 des travaux constaté 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 7

Le Maire de VILLEMUR/TARN est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à VILLEMUR/TARN,  
le

05 AVR. 2019

Pour le Maire,  
L' Adjoint à l'Aménagement du Territoire et  
Développement Durable,  
Nicolas REBEIX



Affiché le

05 AVR. 2019

INFORMATION RELATIVE A LA FISCALITE LIEE A LA REALISATION DE L'OPERATION : La réalisation du projet donnera lieu au versement de la Redevance d'Archéologie Préventive (R.A.P.)

**POUR INFORMATION :**

Cette opération nécessite la création d'un poste de distribution publique sur le terrain d'assiette de l'opération. Le maître d'ouvrage de l'opération devra se rapprocher d'Enedis afin de définir l'emplacement du poste de transformation et les modalités de financement et de réalisation.

*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*

**Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de réception.** A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

**Durée de validité du permis / de la déclaration préalable :**

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 deux 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 / de la déclaration préalable est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

**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 prévu par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 modifiée relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Le Tribunal Administratif compétent pourra être saisi soit par courrier, soit par le biais de l'application informatique Télérecours accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>