

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de
FINHAN

dossier n° PA 082 062 21 S0003

date de dépôt : 03/05/2021

complété le : 20/05/2021

demandeur : SARL PEYRANNE PROMOTION représentée
par Monsieur PEYRANNE Laurent

pour : Création d'un lotissement de 22 lots dit « Le
Verger »

adresse terrain : rue du Stade / rue des Paysots à FINHAN
(82700)

ARRÊTÉ

accordant avec prescriptions un permis d'aménager
au nom de la commune de FINHAN

Le Maire de FINHAN,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 03/05/2021 par SARL PEYRANNE PROMOTION représentée
par Monsieur PEYRANNE Laurent siégeant 12 chemin de Charlane à BRETX (31530) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement dit « Le Verger » de vingt deux (22) lots d'une superficie à aménager de
14334 m² ;
- sur un terrain situé rue du Stade / rue des Paysots à Finhan (82700) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine ;

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 le plan local d'urbanisme révisé en date du 6 janvier 2011, modifié en date du 9 janvier 2014 et mis en révision
le 31/05/2018 ;

Vu l'accusé de réception du préfet de région Occitanie - service régional de l'archéologie - disposant de 21 jours à
compter du 27/08/2021 pour prescrire la réalisation d'un diagnostic, pour imposer des prescriptions immédiates ou
faire connaître son intention d'en édicter ;

Vu l'arrêté du Préfet de Région Occitanie n°76-2021-1060 du 06/09/2021 portant prescriptions d'un diagnostic
d'archéologie préventive avec attribution immédiate ;

Vu le périmètre de protection des chapelles du parc et du château de Pérignon ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/05/2021 ;

Vu l'avis favorable du Maire en date du 18/08/2021 précisant de « suivre les prescriptions de l'Architecte des
Bâtiments de France, SDE et voirie d'intérêt communautaire » ;

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie communale d'intérêt communautaire en date
du 06/09/2021 ;

Vu l'Orientation d'Aménagement n°2 ;

Vu le règlement de la zone 1AUa ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie en date du 20/05/2021 ;

Considérant que le projet, objet de la demande consiste, sur un terrain situé rue du stade / rue des Paysots à
FINHAN (82700) en la réalisation d'un lotissement de vingt deux (22) lots à bâtir avec une superficie de terrain à
aménager de 14334 m², situé en zone 1AUa du PLU en vigueur susvisé ;

Considérant les dispositions des articles 1AU-3 et 1AU-4 du règlement écrit du PLU en vigueur susvisé ;

Considérant l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie communale d'intérêt
communautaire en date du 06/09/2021 précisant que « La sortie du lotissement est inexistante et donne
actuellement sur un trottoir. Ce trottoir devra être modifié en accès carrossable (fond de bateau). 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. » et que « les prescriptions techniques
pour la modification éventuelle des accès devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie. » ;

Considérant l'avis simple du Service Eau et Biodiversité – Bureau police de l'eau – de Tarn-et-Garonne en date du 04/06/2021 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 que le projet susvisé se situe dans le périmètre des abords ou dans le champ de visibilité du ou des monuments historiques susvisés ;

Considérant l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 18/05/2021 ;

Considérant l'avis favorable du Maire en date du 18/08/2021 précisant de « suivre les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France, SDE et voirie d'intérêt communautaire » ;

Considérant l'engagement du lotisseur à réaliser un Point d'Eau Incendie dans le périmètre du lotissement ;

Considérant l'engagement du lotisseur à réaliser les dispositions définies dans les plans et le programme des travaux annexés à la présente demande de permis ;

Considérant que le projet de création de lotissement susvisé se situe dans la zone géographique déterminée par l'arrêté du Préfet de Région Midi-Pyrénées n°010/2012 du 22/10/2012 ;

Considérant l'arrêté du Préfet de Région Occitanie n°76-2021-1060 du 06/09/2021 portant prescriptions d'un diagnostic d'archéologie préventive avec attribution immédiate ;

Considérant qu'en application de l'article R111-2 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 » ;

Considérant les dispositions générales (article 2) du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme susvisé qui stipulent que « sont et demeurent applicables sur le territoire concerné sans que cette liste soit limitative : Projet d'aménagement urbain : les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-15 du Code de l'Urbanisme » ;

Considérant qu'aux termes de l'article R425-1 du code de l'urbanisme, « Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. » ;

Considérant les dispositions de l'article R425-31 du code de l'urbanisme ;

Considérant qu'aux termes de l'article R111-27 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Le terrain en cause est situé en zone 1AUa du Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement applicable au lotissement est celui fourni dans les pièces constitutives du dossier du permis d'aménager susvisé sur l'ensemble de l'opération envisagée renforcé par les prescriptions de l'A.B.F. dans son avis susvisé.

Le pétitionnaire respectera les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France dans son avis en date du 18/05/2021 :

- Le ton bois est, au même titre que le blanc, proscrit pour les menuiseries.
- Les tuiles « romanes » rouge vieilli au courant galbées sont autorisées.

Article 3

En application de l'article L.332-15 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).

La maîtrise d'ouvrage de la desserte intérieure pour l'électricité sera réalisée par le Syndicat Départemental d'Energie 82. Le lotisseur devra solliciter le Syndicat Départemental d'Energie 82 pour lancer une étude. Le coût interne au projet sera notifié après étude.

Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement public, une participation pour l'assainissement collectif (P.A.C.), dont le montant est fixé par délibération de l'organe délibérant, sera mise à la charge des futurs constructeurs.

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

Le pétitionnaire respectera les prescriptions émises par le gestionnaire de la voirie communale d'intérêt communautaire en date du 06/09/2021 annexées au présent arrêté ;

Le pétitionnaire respectera les prescriptions du règlement Départemental de Défense Incendie du Tarn-et-Garonne :

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 4

La surface de plancher maximale autorisée est de 4600 m².

Le nombre maximum de lots autorisés est de vingt six (26).

La répartition de surface de plancher constructible sera déterminée par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot en application de l'article R.442-11 du code de l'urbanisme.

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 5

La collecte des déchets des ordures ménagères et tri sélectif pourra s'effectuer en porte à porte.

Chaque habitation devra posséder ses propres bacs individuels (un pour les ordures ménagères et un pour la collecte sélective) et les porter (la veille des jours de collecte et les récupérer une fois que le ramassage aura été effectué) au droit de chacun des lots du lotissement.

Cependant, tant que la voirie sera dans le domaine privé, le propriétaire devra autoriser, par écrit, le passage des camions de collecte des déchets des ordures ménagères et tri sélectif d'un PTAC de 26 tonnes sur cette voirie ainsi que décharger le gestionnaire de collecte des déchets des ordures ménagères et tri sélectif de toute responsabilité quant aux éventuels dégâts qui pourraient être causés par le passage du camion sur la voirie.

Article 6

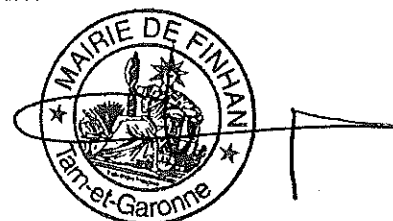
Le pétitionnaire respectera l'arrêté du Préfet de Région Occitanie n°76-2021-1060 du 06/09/2021 portant prescriptions d'un diagnostic d'archéologie préventive avec attribution immédiate annexé au présent arrêté.

En application de l'article R424-20 du code de l'urbanisme, le permis d'aménager pourra être mis en œuvre uniquement après la réalisation du diagnostic archéologique ainsi que celle des éventuelles fouilles prescrites postérieurement au diagnostic, préalable à la réalisation des travaux autorisés par le présent arrêté.

Fait à Finhan, le 14 septembre 2021

Le Maire,

Jean-François FERNANDEZ



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 projet ayant une superficie supérieure à 1 hectare, le pétitionnaire devra déposer, préalablement au commencement des travaux, une déclaration ou une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau auprès du Bureau Police de l'Eau à la Direction Départementale des Territoires, 2 quai de Verdun -BP 775 - 82013 Montauban cedex

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'article L 531-14 du code du Patrimoine, notamment sur l'obligation de déclaration immédiate en cas de découverte fortuite faite au cours de travaux.

Le pétitionnaire devra déposer en mairie :

- une Déclaration d'Ouverture de Chantier ;
- 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 futurs constructeurs devront s'acquitter, à la délivrance du permis de construire :

- de la Taxe d'Aménagement communale et départementale
- de la redevance d'archéologie préventive

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.

Le (ou les) demandeur(s) 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 tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. 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'État. 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 janvier 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*02 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.

