

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PA03106523G0001
Commune de BÉRAT	arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de BÉRAT

Le Maire de BÉRAT,

Vu la demande de permis d'aménager n°**PA03106523G0001** présentée le 09/01/2023, par la SAS SEETY, représentée par Monsieur Jean-Baptiste CRAMPES, demeurant 20 avenue de l'Europe, 31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE et par la SARL HPL, représentée par Monsieur Patrick CABANES, demeurant 10 rue des Primevères, 31470 SAINT-LYS ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la création d'un lotissement de 39 lots pour un total de 48 logements dont 38 lots individuels groupés et 1 lot (n°39) destiné à recevoir accueillir 10 logements sociaux ;
sur un terrain sis Chemin Carrete, - 31370 BÉRAT ;
aux références cadastrales 0G-0074p, 0G-0075p, 0G-0083, 0G-0084p, 0G-0085p ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.332-6, R.151-21 et R.423-59 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/10/2007, révision approuvée le 15/04/2013, mise à jour approuvée le 20/02/2014, première modification approuvée le 24/02/2020 et exécutoire le 09/03/2020 ;

Vu le règlement de la zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme et notamment ses articles AU-6 et AU-7 ;

Vu l'emplacement réservé n°01 relatif à l'élargissement de la voie communale : surlargeur de 3 m à aménager ;

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur de Picohort ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 08/11/2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bérat en date 28/05/2004 portant sur la participation pour voies et réseaux : VC6 – Chemin Carrète ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BERAT en date du 22/09/2014 portant l'instauration du taux de la Taxe d'Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de BERAT en date du 29/11/2012 portant l'exonération facultative en matière de taxe d'aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bérat en date du 15/12/2015 modifiant les frais de branchement sur le réseau collectif d'assainissement

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bérat en date du 15/12/2015 modifiant la Participation Forfaitaire pour le Financement de l'Assainissement Collectif ;

Vu le règlement du permis d'aménager ;

Vu l'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots ;

Vu l'avis du Schéma de Cohérence Territorial Sud Toulousain en date du 27/02/2023 ;
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne (SDIS), Groupement Centre, Service Prévision, en date du 22/02/2023 ;
Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT), service gestionnaire du réseau public d'eau potable, en date du 13/02/2023 ;
Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne (SDEHG), service gestionnaire du réseau public d'électricité, en date du 24/01/2023 ;
Vu l'avis de la régie municipale d'assainissement de Bérat en date du 24/01/2023 ;
Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, en date du 23/02/2023 ;
Vu la consultation de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service gestion des déchets, reçue le 20/01/2023 ;
Vu l'avis réputé tacitement favorable de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service gestion des déchets, en date du 21/02/2023 conformément à l'article R.423-59 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que le projet consiste en la création d'un lotissement de 39 lots pour un total de 48 logements dont 38 lots individuels groupés et 1 lot (n°39) destiné à recevoir accueillir 10 logements sociaux ;

Considérant que le terrain est situé en zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le terrain est situé dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur de Picohort ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité par la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bérat en date 28/05/2004 portant sur la participation pour voies et réseaux : VC6 – Chemin Carrète ;

Considérant que la délibération du Conseil Municipal de la Commune de Bérat en date 28/05/2004 portant sur la participation pour voies et réseaux : VC6 – Chemin Carrète fixe le montant de la participation pour voirie et réseaux à 12,02 euros par m² ;

Considérant que le terrain d'assiette du projet a une superficie de 17055 m² ;

Considérant que l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *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. » ;

Considérant que l'article AU-7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] 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'implantation des constructions est appréciée au regard de chacune des divisions issues de l'opération. [...]* » ;

Considérant que le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose partiellement à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que l'article AU-2 du règlement de Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] *Les occupations ou utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation [...]* » ;

Considérant que le schéma de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation secteur de Picohort Sud montre un piétonnier à créer du Nord au Sud de son périmètre ;

Considérant que le projet de lotissement ne créé pas un piétonnier jusqu'à la limite Nord de son opération ;

Considérant que le projet n'est pas compatible avec l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation secteur de Picohort Sud mais qu'il est cependant possible d'y remédier sous réserve du respect d'une prescription ;

Considérant que l'article AU-6 du règlement de Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] *En l'absence de prescription particulière mentionnée sur les documents graphiques et les orientations d'aménagement, toute construction doit être implantée [...] à au moins 4m de la limite des autres emprises publiques. [...]* » ;

Considérant que le plan de composition (pièce n°PA4) du projet montre une zone de constructibilité distante de 3 mètres de l'emplacement réservé n°1 pour les lots n°20, 32 et 33 ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article AU-6 du règlement de Plan Local d'Urbanisme, mais qu'il est possible d'y remédier sous réserve du respect d'une prescription ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le permis d'aménager n°**PA03106523G0001** est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrée n°**OG-0074p, OG-0075p, OG-0083, OG-0084p, OG-0085p**, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article suivant.

Pour un nombre maximum de 39 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 8000 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 : PRESCRIPTIONS

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 :

1. Participation pour voies et réseaux : VC6 – Chemin Carrète :

Le projet est soumis au versement de la participation pour voirie et réseaux d'un montant de **205 001 euros**, soit 17055 m² au prix de 12,02 euros par m².

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation secteur de Picohort Sud :

Le piétonnier sera créé jusqu'à la limite séparative Nord du lotissement.

3. Article AU-6 du règlement de Plan Local d'Urbanisme :

La zone de constructibilité des lots n°20, 32 et 33 sera définie à une distance minimale de 4 mètres de l'emplacement réservé n°1.

BÉRAT, le 09/03/2023

Le Maire,
Paul-Marie BLANC



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 12/01/2023

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.

Observation du Schéma de Cohérence Territorial Sud Toulousain :

Le lotissement précise peu l'insertion paysagère du projet. Afin d'accompagner les futurs projets de lotissements, et en anticipation des rétrocessions d'espaces au domaine public, le Pays Sud Toulousain préconise d'élaborer une charte des espaces publics permettant d'anticiper les souhaits de la commune concernant ce type de projets.

Défense en Eau Contre l'Incendie :

Respecter l'emplacement du PI tel que donné dans le projet,

Adresser le procès-verbal attestant de la conformité (notamment 60 m³/h à 1 bar) du PI projeté au service public de DECI (Maire de la Commune) et au Service Départemental d'Incendie et de Secours.

Le PI tel que donné dans le projet, doit respecter une distance d'éloignement de 10 mètres avec toute installation électrique supérieure à 20 KV. (NFS 62-200).

Déposer un dossier d'étude modificatif auprès du service instructeur dans le cas de modifications du projet impliquant une modification du risque défini.

Eau potable :

Le réseau public d'alimentation en eau potable est existant. Les branchements sont à réaliser en limite du domaine public. Le devis est à demander au Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch. Prévoir un compteur général si voirie non rétrocedée au domaine public. Prendre contact avec le technicien du SIECT afin de déterminer les prescriptions relatives au réseau du projet et à ses raccordements.

Electricité :

L'unité foncière définie par la/les Parcelle n°74 section OG, Parcelle n°75 section OG, Parcelle n°83 section OG, Parcelle n°84 section OG, Parcelle n°85 section OG 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'Energie de la Haute Garonne consistent en la création d'un poste de transformation électrique, et son raccordement au réseau HTA existant. A cet effet, une parcelle d'une superficie au moins égale à 20 m² sera gratuitement mise à disposition du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne et fera l'objet d'une convention de servitude.

L'équipement intérieur comprenant les réseaux basse tension depuis le poste, ainsi que les branchements avec pose des coffrets sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire ENEDIS, après que le pétitionnaire en ait fait la demande auprès de leurs services, conformément aux normes et règles de l'art en vigueur (en particulier les normes NF C 11-201 et NF C 14-100). Les ouvrages ainsi construits seront ensuite intégrés dans le réseau public de distribution d'électricité conformément à la réglementation en vigueur.

B : Prescriptions particulières sur l'éclairage public :

B.1. Supports et matériels électriques internes :

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

Les candélabres en acier galvanisé ou en aluminium peint par thermo laquage auront une hauteur minimale de 4 mètres.

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

S'ils sont de section octogonale décroissante, leur diamètre minimal sera de 156 mm sur le plat à la base, et de 60 mm au

sommet.

La présence d'un dispositif d'isolation tige/semelle permettant d'éviter les couples électrolytiques acier/aluminium est obligatoire pour les candélabres en aluminium, sauf si cette isolation est déjà assurée par le constructeur.

Un support n'est pas un matériel électrique. Par sa structure, il constitue porte fermée une enveloppe.

Les supports doivent posséder un niveau de protection minimal IP 3 X.

L'appareillage interne doit être au moins IP 21.

Les portes des supports sont de préférence situées du côté opposé à la voie publique ou au sens de circulation, avec une hauteur au-dessus du sol d'environ 60 cm, avec un minimum de 30 cm.

L'arrêté du 20/12/2002 impose en effet que, depuis février 2005, les candélabres en acier ou en aluminium mis sur le marché soient munis d'un marquage « CE » attestant la conformité des produits aux prescriptions de la norme EN 40.

B.2. Appareils :

Les appareils de type bulles sphériques, claires ou opales, cubes à facettes 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 II, avec un indice de protection mécanique minimal IK 08 et un indice d'étanchéité minimal IP65.

Ils seront équipés de sources Leds bi-puissance, abaissés d'au moins 50 % pendant 5 heures. Les luminaires doivent être éligibles aux certificats CEE de catégorie 1 (efficacité lumineuse 90 lumens par Watt et ULOR 1 % ou pour les luminaires à LED, ULR 3%). Ils doivent être garantis 10 ans.

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

B.3. Protection par mise à la terre des masses métalliques :

Les masses des candélabres seront mises à la terre par une terre commune, par câblette de cuivre nu d'au moins 25 mm² posée en fond de fouille, la valeur globale interconnectée de la résistance de la terre des masses sera conforme à la protection en tête de l'installation voir (NFC 15-100).

Le sertissage de la câblette de terre de 25 mm² Cu se fera en fond de fouille, au droit de chaque candélabre par l'utilisation d'une cosse en C en acier inoxydable, sertissage par outillage approprié, l'utilisation d'un marteau est interdit.

La remontée de la câblette vers le mât sera protégée à la pénétration du massif par une gaine ICT dans le cas d'un massif en béton coulé sur place.

La remontée et le serrage de la câblette avec une cosse sertie sur le fût du candélabre devra être réalisé de façon indémontable, pour assurer un contact permanent et une protection maximale (sécurité des biens et des personnes).

Cette confection, permet l'évacuation des courants de fuites, ou les montées de potentiel dus par les perturbations atmosphériques (orage, foudre) en toutes circonstances ou par accident.

B.4. Circuit de protection :

Des précautions particulières seront prises lorsqu'une câblette de terre en 25 mm²CU devra passer en tranchée commune à proximité d'un poste de distribution publique HTA/BT et/ou de toutes prises de terre des masses, support HTA (armements, interrupteur aérien ou remontée aérosouterraine etc..).

Voir la norme NFC 17-200 sur le sujet, page 83, chapitre 544 (conducteurs d'équipotentialité) et chapitre 546 au (voisinage des circuits de protection).

Entre la terre du neutre du réseau public de distribution et la terre de l'installation d'ECLAIRAGE EXTERIEUR raccordée, il n'y a aucune nécessité de respecter une distance de séparation.

Deux cas se présentent :

- raccordement à un poste dont la terre des masses et la terre du neutre BASSE TENSION sont interconnectées, il n'y a alors aucune obligation d'éloignement.

- dans le cas contraire, si le raccordement s'effectue en amont de la première PRISE DE TERRE du neutre, selon la résistivité du sol un éloignement est nécessaire :

- résistivité < 300 ohms-mètres alors éloignement de 9m;
- résistivité comprise entre 300 ohms-mètres et 1000 ohms-mètres alors éloignement de 17m;
- résistivité > 1000 ohms-mètres alors éloignement de 25m.

C : Coffrets et armoires de commandes situés à l'extérieur :

Ils doivent posséder, par construction, au moins les degrés de protection IP, conformément à la NF EN 60529 :

- IP 34 pour les matériels installés au-dessus du niveau du sol
- IP 57 pour les matériels installés en-dessous du niveau du sol

Le degré de protection fourni par les enveloppes contre les impacts mécaniques, conformément à la NF EN 62262, doit être au moins de :

- IK 10 (20 joules) pour les enveloppes situées jusqu'à 2,50 m du sol
- IK 08 (5 joules) pour les enveloppes situées à plus de 2,5 m du sol

Le coffret de comptage de type agréé par le concessionnaire ENEDIS et le coffret de commande seront insérés dans la réservation prévue à cet effet dans le bâti du poste de transformation électrique ou positionnés de façon séparée à une distance d'éloignement comprise entre 9 et 25 m maximum du poste de distribution publique conforme à la valeur d'isolement du sol défini à l'étude.

Les armoires ou coffrets contenant des parties actives accessibles doivent pouvoir être fermés soit au moyen d'une clef, soit au moyen d'un outil, à moins qu'ils ne soient situés dans un local ou seules les personnes averties ou qualifiées peuvent avoir accès.

Le coffret de commande devra être équipé d'une horloge astronomique radio pilotée à deux canaux de sortie minimum, la délivrance des certificats d'économies d'énergie seront regroupés et fournis au SDEHG à la rétrocession de l'ouvrage autant pour les Horloges Astronomiques que pour tous matériels Leds installés par les aménageurs privés ou publics après que la collectivité en ait fait expressément la demande.

D : Canalisations :

Les canalisations en câbles U 1000 RO2V seront placées sous fourreaux d'un diamètre de 63 mm.

Une protection par grillage avertisseur **rouge** sera positionnée à + 0;20 mètre au-dessus de la canalisation ou gaine électrique. Les câbles devront être dimensionnés de manière à ce que la chute de tension propre à l'éclairage public soit en tout point inférieur à 5 % pendant la période d'amorçage.

Les sections des câbles tiendront compte d'une évolution de charge sur le réseau de 20 % minimum.

L'usage de boîte de dérivation est interdit.

A la demande de la commune des protections antivol de câble Cuivre (ex : chaussettes de tirage) ou système équivalent pourront être posées sur chaque câble entrant et sortant du candélabre.

Prescription Générales du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne :

Plus d'informations : Tapez : http://www.sdehg.fr/prescriptions_ep.fr

Conditions Générales :

Le projet d'éclairage public avec ces nouvelles technologies à LEDS fera l'objet d'une étude d'éclairage globale sur l'ensemble de la voirie.

Les résultats obtenus feront apparaître le niveau d'éclairage moyen, ainsi que l'uniformité sur l'ensemble de la plateforme (chaussée + trottoir), l'étude d'éclairage comprendra à minima un point / m² de surface.

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'Energie de la Haute-Garonne et à la norme française NF C 17-200 & 205.

Pour en attester, un rapport établi par un bureau de contrôle indépendant, portant sur la conformité à la norme NF C 17-200, devra être fourni au à la commune 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 et de la norme NFS 70 003-1,2,3.

Après travaux, un plan papier à l'échelle 1/200ème devra être remis à la commune. 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, ainsi qu'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 « .dxf ».

L'ensemble de ces éléments seront demandés par le SDEHG à la commune lors de la demande d'intégration de l'installation dans le domaine public.

Assainissement :

Le réseau d'assainissement collectif est existant, sur le chemin Carreté, au droit des parcelles faisant l'objet de la demande. Les plans de récolement des réseaux d'assainissement collectif et eaux pluviales du lotissement, accompagnés d'un rapport d'inspection télévisée et de tests d'étanchéité, seront obligatoirement adressés à la mairie par le lotisseur avant la délivrance des permis de construire.

Par ailleurs, les constructeurs seront redevables de la Participation Financière à l'Assainissement Collectif, conformément à la délibération du 15 décembre 2015 ci-jointe.

Voirie :

La création d'un parking du midi sera demandée (retrait de 5 m. de l'alignement) afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie et ainsi garantir la sécurité de ses usagers lors des manœuvres d'entrées et de sorties de véhicules.

Le présent accord de principe sur les modalités d'accès prévus dans la demande ne dispense pas le pétitionnaire de requérir une permission de voirie en application du code de la voirie routière avant réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique. Cette demande sera à réaliser après obtention du permis de construire (Cerfa n°14023*01).

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.

INFORMATIONS SUR LES TAXES ET LES PARTICIPATIONS

Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1^{er} septembre 2022, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, dans les 90 jours suivant l'achèvement de la construction (au sens de l'article 1406 du Code Général des Impôts), sur l'espace sécurisé du site www.impots.gouv.fr via le service « Gérer mes biens immobiliers ».

L'autorisation d'urbanisme est soumise à la taxe d'aménagement communale, à la taxe d'aménagement départementale et à la redevance d'archéologie préventive : leurs montants vous seront notifiés ultérieurement par les services fiscaux.

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 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.