

<b>Préfecture de la Haute-Garonne</b>	<b>Dossier n°PA03106523G0001M01</b>
<b>Commune de BÉRAT</b>	<b>Arrêté accordant une modification de permis d'aménager au nom de la commune de BÉRAT</b>

**Le Maire de BÉRAT,**

Vu la demande de modification de permis d'aménager n°PA03106523G0001M01 présentée le 07/06/2024, par la SAS SEETY, représentée par Monsieur CRAMPES JEAN-BAPTISTE, demeurant 20 AVENUE DE L'EUROPE, 31520 RAMONVILLE SAINT AGNE et par la SARL HPL, représentée par Monsieur CABANES Patrick, demeurant 10 rue des Primevères, 31470 SAINT-LYS ;

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

**pour la modification des limites latérales des lots privatifs avec rajout de 2 lots et rajout de 2 places de stationnements ;  
sur un terrain sis PICOHORT 31370 BERAT ;  
aux références cadastrales 0G-0074, 0G-0075, 0G-0083, 0G-0084, 0G-0085 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.441-4 ;

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 ;

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

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 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 le permis d'aménager n°PA03106523G0001 accordé le 09/03/2023 ;

Vu l'avis de SIECT, Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 25/10/2024 ;

Vu l'avis de SCoT, Schéma de Cohérence Territorial Sud Toulousain, en date du 23/10/2024 ;

Vu l'avis de Réseau 31, service assainissement en date du 04/10/2024 ;

Vu la consultation du SDIS de Haute-Garonne, Groupement Ouest, service prévision, en date du 28/10/2024 ;

Vu la consultation du SDEHG, Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 04/10/2024 ;

Vu la consultation de la Communauté de Communes Cœur et Coteaux Comminges, service voirie, en

date du 04/10/2024 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 03/07/2024 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 02/08/2024 ;

## ARRÊTE

### ARTICLE 1 : DÉCISION

La modification du permis d'aménager n°PA03106523G0001M01 est **ACCORDÉE** pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrées n°OG-0074, OG-0075, OG-0083, OG-0084, OG-0085.

Pour un nombre maximum de 41 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 8000 m<sup>2</sup>. 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 et devra respecter les prescriptions suivantes :

Les réserves et les prescriptions contenues dans le permis d'aménager d'origine sont maintenues.

La délivrance de la présente modification du permis d'aménager n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire d'origine.

BÉRAT, le 31/10/2024

Le Maire,  
Paul-Marie BLANC



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.

**SIECT eau potable** : Branchement à réaliser en domaine public. Merci de prendre contact avec notre technicien (M.Poussy) afin de déterminer les prescriptions relatives au réseau AEP du projet et à ses raccordements. Prévoir un compteur général si voirie non rétrocedée au domaine public.

**RESEAU 31, assainissement** : La parcelle est desservie par un réseau public. Assainissement collectif : Le projet devra être raccordé, au frais du constructeur, par le biais d'un regard dédié, sur le réseau d'assainissement collectif présent au droit de la parcelle. \* Le projet devra être conforme au règlement du service d'assainissement collectif de RESEAU31 et en particulier à l'annexe II. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux. L'aménageur devra informer les acquéreurs des lots : - de l'obligation de déposer auprès du Syndicat une demande d'autorisation de déversement dans les conditions définies par le présent règlement ; - de leur assujettissement, lors du raccordement de leurs installations, à la participation pour le financement de l'assainissement collectif telle que définie par le présent règlement. En outre, il devra veiller à ce que le Syndicat soit destinataire, au fur et à mesure de la commercialisation des lots ou des constructions, d'un état des acquéreurs avec indication de leur adresse.

**SCOT** : Le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un avis favorable assorti de deux observations au projet de lotissement référencé PA03106523G0001M01. Observation 1 : Au vu de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, et de son application sur le territoire, ce projet viendra impacter de façon significative les surfaces consommées de la commune. Observation 2 : 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.

#### 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, etc.

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<sup>er</sup> 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](http://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.

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

**Autres informations (PUP, PFAC, PFB, etc...)**

### 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](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.



251, route de Saint Clar  
31600 LHERM

Tél. 05 61 56 00 00  
Fax 05 61 56 76 87

[www.siect.fr](http://www.siect.fr)

P.E.T.R. du Pays Sud Toulousain  
34, Avenue de Toulouse

31390 CARBONNE

OBJET : Avis sur le dossier n° PA-031-065-23-G0001 M01

Demande en date du 07 juin 2024 au nom de SEETY

Commune : BERAT

• Alimentation en eau potable :

- Existante  
 Branchement à réaliser (devis à demander à nos services)  
 Extension  
OU  
 Renforcement de            mètres             non prévu  
    en projet  
    en cours de réalisation
- Avis défavorable

• Observations :

Branchements à réaliser en limite de domaine public. Merci de prendre contact avec notre technicien (M. Poussy) afin de déterminer les prescriptions relatives au réseau AEP du projet et à ses raccordements. Prévoir un compteur général si voirie non rétrocedée au domaine public.

Fait à LHERM,  
Le 24 octobre 2024

Le Vice-Président,  
Georges DUPLUY



SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX  
DES COTEAUX DU TOUCH



PAYS SUD TOULOUSAIN  
34 avenue de Toulouse  
31390 CARBONNE

Monsieur le Maire  
Mairie de Bérat  
1, Place de l'hôtel de ville  
31370 BERAT

N/Réf. : JB/22/10/24

Dossier suivi par : Coline ETIENNE

scot@payssudtoulousain.fr

05.61.97.74.17.

Carbonne, le 23 octobre 2024

**Objet : Avis SCoT sur la modification d'urbanisme PA03106523G0001M01 Lotissement SEETY à Bérat**

La société SAS SEETY a déposé sur la commune de Bérat le 07/06/2024 une demande de modification d'un permis délivré en cours de validé, afin de modifier les limites latérales des lots privatifs avec rajout de 2 lots individuels et avec rajout de 2 places de stationnement. L'emprise des espaces collectif reste inchangé. Le permis initial a été déposé le 24/11/2021, ce précédent projet prévoyait la construction d'un lotissement de 24 lots dont 1 macro-lot de 10 logements. Ce permis a fait l'objet d'une modification, le 09/01/2023 en portant le projet à 38 lots pour de l'individuel groupé, et un lot destiné à recevoir 10 logements sociaux

La surface de plancher maximale envisagée est supérieure à 5000m<sup>2</sup>, ainsi conformément à l'article L142-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

✓ **Présentation du projet.**

Le projet est situé à l'Ouest de la commune, en zone AU1 et incluse dans l'OAP « Picohort sud » destiné à recevoir des constructions neuves, majoritairement de type habitat individuel groupé.



*Plan de situation*

Le présent projet d'aménagement prévoit la réalisation du lotissement « Picohort » qui sera composé de : - 40 lots à bâtir (lots 1 à 40), (présente demande de modificatif) - 1 lot (lot 41) destiné à recevoir 10 logements sociaux. Le site est en zone AU1 du PLU de la commune et dépend de l'Orientation d'Aménagement (OAP) « Picohort » sud : il est destiné à recevoir des constructions neuves,

majoritairement de type habitat individuel groupé.

La surfe du projet s'étend sur 2.06 ha. La densité retenue correspond à celle prescrite dans l'OAP (environ 24 logements/ha).

Il est prévu de réaliser 28 emplacements de stationnement sur l'ensemble de l'opération.



Plan de masse du projet initial

Plan de masse modifié

### Compatibilité avec le SCoT

## Organiser un développement équilibré à horizon 2030

### Développement équilibré

La commune de Bérat est identifiée comme étant pôle de service SCoT et pôle commercial de proximité. Le projet est situé en continuité de l'urbanisation existante du noyau villageois au droit d'OAP, il participe donc à son renforcement.

✓ **Compatible avec le SCoT**

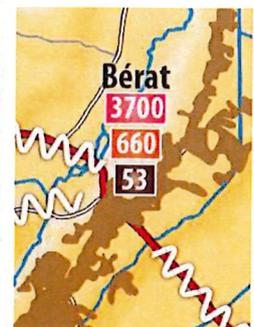
### Consommation d'espaces

Le SCoT préconise une consommation maximum de 53 ha pour l'habitat (ci-contre).

D'après le *Portail de l'Artificialisation*, entre 2011 et 2022, la commune de Bérat a consommé 21.1 hectares toutes vocations confondues, dont 18 ha pour de l'habitat (environ 1.9ha/an). D'après la même source, Bérat a consommé 1.9 ha entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et le 1<sup>er</sup> janvier 2023.

Le projet de lotissement entrainera une consommation de 2,06 ha d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. La consommation prévue, intégrant le projet, restera en deçà des 53 ha maximums du SCoT de 2012.

**Révision du SCoT :**



Dans le cadre de la révision du SCoT et de sa compatibilité avec la loi Climat et Résilience et de la territorialisation des objectifs de diminution de consommation, c'est une diminution de consommation foncière proche de 60% qui devra être réalisé sur le territoire du SCoT entre 2021 et 2031.

Pour ce faire, les travaux de révision du SCoT ont identifié la commune de Bérat comme pôle de relai de proximité, et lui ont attribué une fourchette de consommation de 2 à 6 ha entre 2021 et 2031 et de + 1 à 3 ha entre 2031 et 2045.

En considérant la consommation passée (1.9 ha depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021) et la superficie du projet (2.06 ha), la commune aura consommé 3.96 ha entre 2021 et à ce jour.

**Observation 1 : Au vu de la Loi Climat et Résilience et de son application sur le territoire, ce projet viendra impacter de façon significative les surfaces consommées de la commune.**

✓ **Compatible avec le SCoT**

#### Préserver et valoriser le territoire pour les générations futures

##### Aménagement et traitement paysager (P59)

Comme évoqué dans le précédent projet, le lotissement précise peu l'insertion paysagère du projet.

**Observation 2 : Afin d'accompagner les futurs projets de lotissements, et en anticipation des rétrocessions d'espaces au domaine public, le Pays Sud Toulousain préconise de s'appuyer sur la charte architecturale et paysagère afin d'élaborer un projet de qualité.**

✓ **Compatible avec le SCoT avec observation**

✓ Trame verte et bleue et énergie

Le terrain du lotissement est situé dans un espace agricole en friche, mais non identifié comme éléments de la trame verte et bleue du SCoT. Il comporte un taillis qui sera défriché, non relié au bois identifié au SCoT. Il n'est pas précisé dans ce permis de dispositif de production d'énergie.



✓ **Compatible avec le SCoT**

#### Conforter l'autonomie économique du territoire

Sans objet, car le projet ne comporte que du logement.

✓ **Compatible avec le SCoT**

#### Assurer une urbanisation durable pour tous

##### Densité

Dans les espaces d'extension urbaine, une densité minimale est demandée en fonction de la polarité de la commune. Pour rappel, le lotissement sera raccordé à l'assainissement collectif existant.

Densité = logements / surface du lotissement sans voirie et espaces verts.  $50/2.06\text{ha} = 24.2$  logements/ ha

Il convient de préciser que la densité retenue pour ce projet est proche de l'objectif compris dans l'OAP (environ 25 lgts/ ha).

✓ **Compatible avec le SCoT**

##### Logements.

Le SCoT fixe, pour la commune de Bérat, des objectifs de constructions de nouveaux logements et de maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2010-2030.

L'objectif inscrit dans le SCoT est la construction de 660 logements jusqu'en 2030 avec une consommation foncière maximum de 53 ha.

En 2010, la commune possédait 1 058 logements (d'après l'INSEE) et 1 250 logements en 2021, soit une augmentation de 192 logements en 11 ans. En ajoutant les 50 logements du lotissement, le nombre total de logements construits sera d'au moins 242 à l'horizon 2030, soit au-dessous des objectifs prescrits par le SCoT. Par une augmentation du nombre de logement, le projet permet donc de se rapprocher du nombre de logements prévu par le SCoT.

#### Compatible avec le SCoT

- Logements sociaux

Afin de répondre au parcours résidentiel de chaque habitant, le SCoT préconise la mixité dans les types d'habitat. Dans ce lotissement, des maisons de type individuelle sont envisagées, ainsi qu'un macro-lot de 10 logements réservé à de l'habitat collectif. La proportion de logements sociaux envisagés par ce projet est de 20.8%, soit au-dessus des 17% préconisés par le SCoT pour les pôles de service.

#### ✓ Compatible avec le SCoT

- Démographie.

En 2018, la population de Bérat était estimée à 3 015 habitants soit une croissance annuelle moyenne de 3% depuis 2010 (2 925 habitants). Le lotissement devrait pouvoir accueillir plus de 115 nouveaux habitants (50 logements x 2,3 personnes / foyer). En ne prenant en compte que le nouveau lotissement, la population de Bérat devrait être de plus de 3 130 habitants d'ici 2030 soit une croissance de 3.6%.

Pour maîtriser l'afflux de population, le SCoT prescrit des croissances démographiques moyennes annuelles en fonction de la polarité de la commune, le cas de la commune de Bérat intégrée au bassin de vie de Rieumes fait l'objet de règle particulière (ci-contre).

BASSIN DE VIE DE RIEUMES			
PÔLE D'ÉQUILIBRE DE RIEUMES	3 500	4 000 (soustraction -200)	4 600
Pôle de services de Lhern/Bérat	6 300	7 200	8 000
dont Lhern (indicatif)	3 400	3 900	4 300
dont Bérat (indicatif)	2 900	3 300	3 700

Depuis 2010, le taux de croissance démographique moyen annuel respecte les prescriptions du SCoT. En intégrant le projet de lotissement et sans prendre en compte les constructions dans le reste de la commune, le nombre d'habitants qu'il projette d'accueillir, sera compatible aux projections du SCoT.

#### ✓ Compatible avec le SCoT

Promouvoir une mobilité pour tous une accessibilité à tout

Il est prévu dans le cadre de l'aménagement du lotissement, la création de 26 places longitudinales de stationnement, réalisées à la demande de la commune mais non nécessaires au regard du PLU.

#### ✓ Compatible avec le SCoT

## Synthèse de l'avis :

La société SAS Seety a déposé un nouveau PC sur la commune de Bérat le 24/11/2021. Le précédent projet au droit de cette emprise était un projet de lotissement de 24 lots dont 1 macro-lot de 10 logements. Une modification datant du 09/01/2023, prévoyait la construction de 38 lots pour de l'individuel groupé, et un lot destiné à recevoir 10 logements sociaux. La nouvelle modification, du 07/06/2024, prévoit de modifier les limites latérales des lots privatifs avec rajout de 2 lots individuels et avec rajout de 2 places de stationnement. L'emprise des espaces collectif reste inchangé

Le projet propose une densité de 24 logements/ ha, respectant les préconisations du SCoT et de l'OAP. Il est situé sur un terrain agricole non exploité situé en zone AU1 et incluse dans l'OAP « Picohort » sud destiné à recevoir des constructions neuves, majoritairement de type habitat individuel groupé. Ce dernier a été redéposé en proposant une densité plus importante compatible avec les enjeux de réduction de l'artificialisation des sols par logement créé. Mais il n'apparaît cependant pas de nouveau travail en matière de qualité architecturale et paysagère du lotissement.

Le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un **avis favorable assorti de deux observations** au projet de lotissement référencé **PA03106523G0001M01**.

**Observation 1 :** Au vu de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, et de son application sur le territoire, ce projet viendra impacter de façon significative les surfaces consommées de la commune.

**Observation 2 :** 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

Je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Gérard CAPBLANQUET**  
Vice-président au SCoT  
du Pays Sud Toulousain





**AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME  
POUR UNE DEMANDE  
DE PERMIS D'AMENAGER**

Dossier RESEAU31 n°747022  
Suivi par : Arnaud COMAS  
Tél : 05 61 17 46 00  
Email : valdegaronne@reseau31.fr

Centre d'exploitation Val de Garonne  
Impasse du Moulin  
Lieu-dit Cierp  
31220 MONDAVEZAN

**SUIVI DU DOSSIER ADS**

<b>N° ADS :</b>	PA03106524G0001M01
<b>Service instructeur :</b>	PETR Pays Sud Toulousain
<b>Mode de consultation :</b>	Mail
<b>Date de réception en mairie :</b>	07/06/2024
<b>Date de réception Réseau31 :</b>	27/09/2024
<b>Date de réponse Réseau31 :</b>	04/10/2024

**PROJET ADS**

<b>Propriétaire :</b>	SARL HPL Monsieur CABANES PATRICK
<b>Demandeur (si différent du propriétaire):</b>	
<b>Adresse objet de la demande :</b>	Chemin Carrete 31370 BERAT
<b>Références cadastrales :</b>	G74,G75,G83,G84,G85

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Lotissement, nombre de lots :	40		
Logement(s)	10		1 MACRO-LOT

**▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCEES PAR RESEAU31**

Commune : BERAT

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	GESTION DES EAUX PLUVIALES
non	oui	non	non

## INSTRUCTION

### ▣ ASSAINISSEMENT

> **DESSERTE : La parcelle est desservie par un réseau public.**

\* Assainissement collectif : Le projet devra être raccordé, au frais du constructeur, par le biais d'un regard dédié, sur le réseau d'assainissement collectif présent au droit de la parcelle.

\* Le projet devra être conforme au règlement du service d'assainissement collectif de RESEAU31 et en particulier à l'annexe II. Les plans d'exécution devront impérativement être validés par nos services avant le début des travaux.

L'aménageur devra informer les acquéreurs des lots :

- de l'obligation de déposer auprès du Syndicat une demande d'autorisation de déversement dans les conditions définies par le présent règlement ;

- de leur assujettissement, lors du raccordement de leurs installations, à la participation pour le financement de l'assainissement collectif telle que définie par le présent règlement.

En outre, il devra veiller à ce que le Syndicat soit destinataire, au fur et à mesure de la commercialisation des lots ou des constructions, d'un état des acquéreurs avec indication de leur adresse.

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

## AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE PA03106524G0001M01

### AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°747022 référencé : PA03106524G0001M01

Fait à Mondavezan, le 04/10/2024

Jean-Christophe SALLES  
Pour le Président du SMEA31  
Et par délégation,  
le Responsable du Centre d'Exploitation  
Val de Garonne

## CONSULTATION DU SDEHG

PETR SUD TOULOUSAIN  
Mlle Emilie MIRAKIAN

Commune : Bérat  
Référence : PA03106523G0001M01  
Nature : Permis d'aménager  
Nom du demandeur : SAS SEETY CRAMPES JEAN-BATISTE

L'unité foncière définie par les Parcelle n°84 section 0G, Parcelle n°85 section 0G, Parcelle n°74 section 0G, Parcelle n°75 section 0G 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 : 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 seront 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 09 et un indice d'étanchéité minimal IP66.

Ils seront équipés de sources LED, abaissées d'au moins 50 % pendant 6 heures en coeur de nuit. Les luminaires doivent être éligibles aux certificats CEE de catégorie 1 (efficacité lumineuse  $\geq 90$  lumens par Watt et ULR  $< 1\%$ ). Ils doivent être garantis 5 ans minimum.

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 mm<sup>2</sup> 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 mm<sup>2</sup> 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 cablette de terre en 25 mm<sup>2</sup>CU 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 ou régie) 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, les certificats d'économies d'énergie seront regroupés et fournis au SDEHG à la rétrocession de l'ouvrage 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 inférieure 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'Énergie de la Haute Garonne :

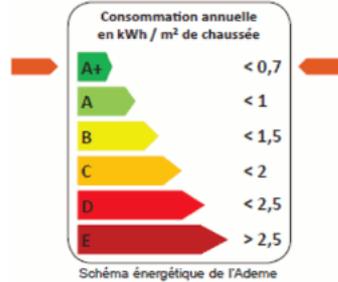
Plus d'informations : Tapez : <http://www.sdehg.fr/prescriptions-generales-du-sdehg-pour-les-reseaux-declairage-public/>

### Conditions Générales :

Le projet d'éclairage public 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 / m<sup>2</sup> 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'Énergie 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 à la commune à la réception des travaux.**

Pour l'ensemble des réseaux souterrains construits, le levé du réseau 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. Le levé sera fourni sous forme de fichiers CSV ou SHAPE.

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 PDF.

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.