

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PC03134523G0017
Commune de MIREMONT	arrêté accordant un permis de construire au nom de la commune de MIREMONT

Le Maire de MIREMONT,

Vu la demande de permis de construire n°**PC03134523G0017** présentée le 27/07/2023, par la SCI ROMATT, représentée par Monsieur BAYEUL ROMAIN, demeurant 6 Chemin de Las Lanes, 31190 Miremont ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la construction de bureaux avec dépôt ;
pour une surface de plancher à destination de bureaux créée de 93.60 m² ;
pour une surface de plancher à destination d'entrepôt créée de 185,76 m² ;
sur un terrain sis à Lot 15 Voie du Trait d'Union Lotissement ERIS Lot 15 31190 MIREMONT ;
aux références cadastrales 0F-0767, 0F-0775, 0F-0798 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.431-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2013, modification approuvée le 15/06/2016, révision allégée approuvée le 09/05/2017 ;

Vu le règlement de la zone UY du Plan Local d'Urbanisme et notamment son article UY 4 ;

Vu la prescription de la révision allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 15/04/2019 ;

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

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations et aux mouvements de terrain, Bassin Ariège - Hers vif approuvé en date du 24/11/2011 ;

Vu le Permis d'Aménager n° PA03134518G0003 accordé le 05/03/2019 ;

Vu le Permis d'Aménager modificatif n° PA03134518G0003M01 accordé le 11/01/2021 ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux présentée en mairie le 10/02/2022 ;

Vu la non contestation de la DAACT en date du 08/02/2022 ;

Vu l'avis Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement, Réseau 31 Assainissement, en date du 19/09/2023 ;

Vu l'avis du Service de Défense Incendie et de Sécurité en date du 05/09/2023 ;

Vu la consultation du service voirie de la Communauté de commune du Bassin Auterivain en date du 20/09/2023 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 04/08/2023 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 07/08/2023 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 17/08/2023 ;

Considérant que le projet consiste en la construction de bureaux avec dépôt ;

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

Considérant que l'article UY4 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Eaux pluviales : [...] Les aires de stationnement et de stockage extérieurs de plus de 100m², associées aux constructions devront recevoir un dispositif de collecte et de traitement par passage à travers un décanteur déshuileur avant rejet dans le milieu [...]* » ;

Considérant que le projet présente une aire de stationnement de 140m² à l'entrée de la parcelle et qu'il ne précise pas les dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales pour cette aire de stationnement ;

Considérant que l'article 3 du règlement du Permis d'Aménager stipule que « *Accès aux lots : [...] Les lots 13 à 16 devront réaliser leurs accès suivant les prescriptions suivantes :*

- *Être réalisés avec des buses en béton, de diamètre 400mm si besoin,*
- *Être accompagnés de tête de pont dont le modèle sera validé par le maître d'ouvrage,*
- *Être réalisé en enrobé noir, l'enrobé sera raccordé à la bordure posée en bord de voie, à cet effet,*
- *Avoir une largeur maximale de 8.00m. »*

Considérant que le projet prévoit une largeur d'accès de 6 m et qu'il ne précise pas si l'accès est bétonné ;

Considérant que l'article 5 du règlement du Permis d'Aménager stipule que « *Eaux pluviales : Les constructeurs des lots devront réaliser un ou deux puits d'infiltration par lot afin de récupérer les eaux pluviales issues des toitures uniquement. Ces puits devront respecter les contraintes suivantes afin d'assurer la bonne évacuation des pluies (d'occurrence vicennales) et la protection de la nappe phréatique [...].* »

Considérant que le projet présente sur le plan de masse deux puits d'infiltration des eaux pluviales des toiture mais qu'il ne précise pas leurs réalisations techniques ;

Considérant que l'article 2-3 du règlement du Permis d'Aménager stipule que « *Une haie champêtre d'essences locales variées sera plantée, [...], en limite sud des lots n° 8 à 17, conformément au plan de composition.* »

Considérant que le projet prévoit la plantation d'une haie d'essences locales côté Nord Est de la parcelle mais qu'il n'est pas précisé la plantation d'une haie côté Sud de la parcelle ;

Considérant que l'article 2.2.14 du règlement de toutes les zones inondables du Plan de Prévention des Risques Naturels stipule que « *[...] sont autorisées les nouvelles clôtures sous réserve du respect des prescriptions suivantes : permettre la transparence hydraulique [...]* » ;

Considérant que le projet prévoit une clôture transparente hydrauliquement à l'eau constituée d'un grillage à maille rigide d'une hauteur de 1m60 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire n°**PC03134523G0017** est **ACCORDÉ** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

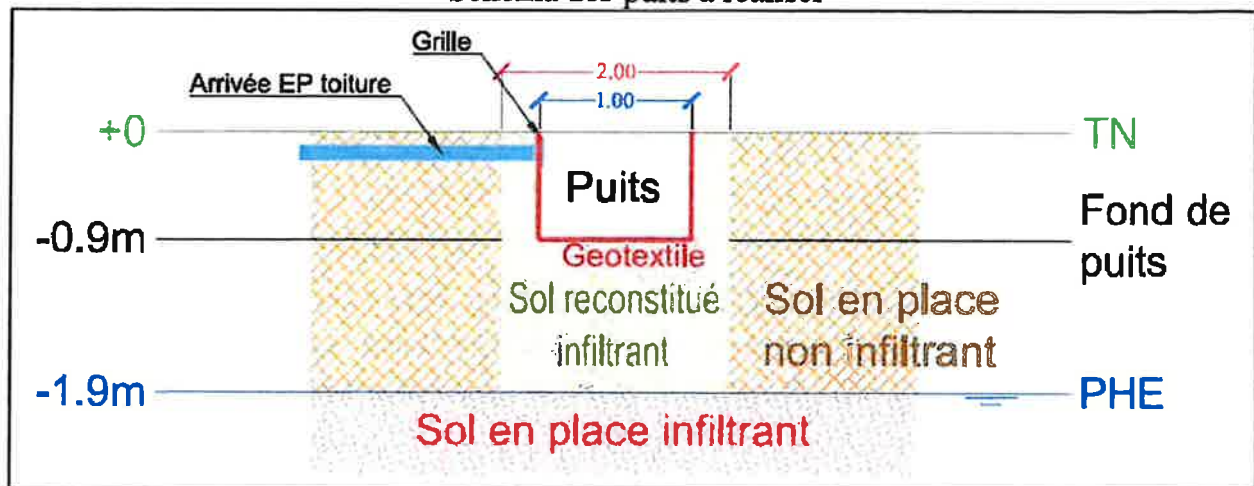
Prescription du Plan local d'Urbanisme : Les aires de stationnement et de stockage extérieurs de plus de 100m², associées aux constructions devront recevoir un dispositif de collecte et de traitement par passage à travers un décanteur déshuileur avant rejet dans le milieu.

Prescription du Règlement du Permis d'Aménager : L'accès au lot devra présenter une largeur de 8.00 m et être réalisé avec des buses en béton en enrobé noir, raccordé à la bordure posée en bord de voie, de diamètre 400mm si besoin. Il devra également être accompagné de tête de pont dont le modèle sera validé par le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales : Les constructeurs des lots devront réaliser un ou deux puits d'infiltration par lot afin de récupérer les eaux pluviales issues des toitures uniquement. Ces puits devront respecter les contraintes suivantes afin d'assurer la bonne évacuation des pluies (d'occurrence vicennales) et la protection de la nappe phréatique :

- Seules les eaux des toitures seront dirigées dans les puits,
- Profondeur du fil d'eau du collecteur : 0,3m (par rapport au TN),
- Grille au niveau de l'arrivée d'eau pour filtrer les débris charriés par les eaux pluviales,
- Profondeur des puits : 0,9m (par rapport au TN),
- Diamètre des puits : 1m (par rapport au TN),
- Géotextile en fond de puit,
- Reconstitution d'une couche de sol infiltrante avec les caractéristiques sur la coupe ci-jointe.

Schéma des puits à réaliser



Ces puits seront destinés à ne recevoir que les eaux pluviales issues des toitures qui ne présentent donc pas de charge en polluant. Tout rejet dans le puit d'autre type d'effluent sera formellement interdit et ce afin de préserver la qualité de la nappe phréatique sous-jacente. Le stockage préalable des eaux de toiture pour une utilisation est autorisé, mais cette eau ne pourra plus après utilisation être rejetée dans le puit.

Le sol reconstitué présentera une granulométrie et une texture qui devra se rapprocher de celle décrite ci-dessous (les grandeurs exprimées correspondent au diamètre en mm perpendiculaire au plus grand axe) :

- Cailloux grossiers (32-64mm)
- Cailloux fins (16-32mm)
- Sables grossiers (0,5-2mm)
- Sables fins (0,05-0,5mm)

Les branchements nécessaires pour les eaux pluviales devront être réalisés et raccordés dans le fossé central privé situé entre les lots 1 à 10.

Des tabourets de branchements devront être réalisés et devront être raccordés au fossé avec un tuyau $\varnothing 200$ et une tête maçonnée.

Une haie champêtre d'essences locales variées sera plantée en limite sud du lot.

Article 3

Prescription du Plan de Prévention des Risques naturels : Les clôtures seront ajourées (constituée de grillage) de 1m50 de hauteur totale et pouvant comporter un muret d'assise de 0,40 m (hauteur

maximale). L'écartement entre poteau ne pourra être inférieure à 2,50m (schéma en annexe 3 du PPRI).

MIREMONT, le 28/09/2023

P/ Le Maire,

L'ADJOINT DELEGUE
Jean-Louis RAMOS



Serge BAURENS

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 04/09/2023

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.

PRO Réseau 31 Assainissement : La parcelle est desservie par un réseau public. Un regard de branchement au réseau public d'assainissement collectif est existant, et dessert la parcelle. Le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement auprès de Réseau 31. Tout raccordement d'un immeuble à usage professionnel donne lieu à une Participation pour le financement de l'Assainissement Collectif Assimilées Domestiques (PFAC-AD) dont le montant est fonction de la taille de l'entreprise (ex : nombre d'employés). La délibération, prise par Réseau 31, relative à ces tarifs est consultable sur simple demande.

Remarque : Il est prévu 10 employés, soit un montant de 5130.00 €.

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.

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.

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.