

**Mairie de : Marssac-
sur-Tarn**

**ARRÊTÉ DE PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT
PERMIS DE DÉMOLIR
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

Demande de Permis de Construire Formulée le 23/09/2025	Dossier N°: PC 81156 25 00014
	Arrêté n° :
par : SCCV MARSSAC LAGRAVE	pour : Construction d'un ensemble de 31 logements sociaux et démolition d'une maison existante et de son annexe
	Surface de plancher : 2354,4 m ²
sur un terrain sis à : demeurant à : 129 Avenue François Verdier 81000 ALBI	276 Route de Lagrave Références cadastrales AM0053 AM0269 AM0270 AM0272
	Nb bâtiments : 5
représenté par : Guillaume ROLAND	Nb de logements : 31
	Destination : Habitation

Le Maire,

Vu la demande susvisée,
Vu le code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu l'article L332-17 du code de l'urbanisme,
Vu le plan de prévention des risques naturels prévisibles "mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles" approuvé le 13 janvier 2009,
Vu le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du grand albigeois approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 11/02/2020, modifié le 28/09/2021, le 14/12/2021, le 14/12/2022, le 19/12/2023, le 24/09/2024 et le 14/10/2025,
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 novembre 2013 portant le taux de la Taxe d'Aménagement sur la commune à 5 %,
Vu la délibération du Conseil Départemental en date du 30 juin 2011, modifiée le 23 avril 2015 portant le taux de la Taxe d'Aménagement uniformément sur toutes les communes du département à 1,8%,
Vu la Redevance d'Archéologie Préventive en application de l'article 2 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée le 09 août 2004, et par l'article 79 de la loi de finances rectificatives pour 2011 au taux uniforme de 0,4 %, modifié par l'article 101 de la loi de finances pour 2013 n° 2012-1509,
Vu l'arrêté de Madame le Maire en date du 26/05/2020 donnant délégation de signature à Monsieur Joël Loup en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme,
Vu la Déclaration Préalable n° DP 81156 25 00038 pour une division en vue de construire autorisée le 17/06/2025,
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn en date du 03/10/2025, joint au présent arrêté,
Vu l'avis du SAEP du Gaillacois en date du 06/10/2025,
Vu l'avis du service gestion du domaine public de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois en date du 17/10/2025,
Vu l'avis de la Direction des Routes du Conseil Départemental du Tarn en date du 22/10/2025,
Vu l'avis d'ENEDIS du 30/10/2025,
Vu l'avis favorable du service collecte et gestion des déchets de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois en date du 30/10/2025,
Vu l'avis du service assainissement gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois en date du 04/11/2025,
Vu l'avis du service maîtrise d'ouvrage études et programmation de travaux de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois en date du 11/12/2025,

Considérant l'avis favorable avec prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn,
Considérant l'avis favorable avec prescriptions du SAEP du Gaillacois,
Considérant l'avis favorable avec prescriptions du service gestion du domaine public de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois,
Considérant l'avis favorable avec prescriptions de la Direction des Routes du Conseil Départemental du Tarn,
Considérant l'avis favorable avec prescriptions d'ENEDIS
Considérant l'avis favorable avec prescriptions du service assainissement gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois,
Considérant l'avis favorable avec prescriptions du service maîtrise d'ouvrage études et programmation de travaux de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois,

A R R E T E

ARTICLE UN: Le permis de construire valant démolition est **ACCORDE** pour les travaux décrits dans la demande susvisée. L'édit permis est assorti des prescriptions énoncées aux articles suivants.

ARTICLE DEUX :**Lutte anti-termes :**

Pour toute démolition de constructions, les bois, les matériaux et la terre végétale atteints par les termes seront brûlés sur place ou traités avant tout transport, si leur destruction par incinération se révèle impossible, de manière à éviter le maintien ou l'extension des foyers de termes. En cas de transport, les bois de démolition, les matériaux et la terre végétale seront évacués dans des véhicules bâchés. Les travaux effectués en zone termitée, sur le domaine public communal, seront signalés au service d'hygiène et de santé de la Communauté d'Agglomération de l'Albigeois.

ARTICLE TROIS :

Les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn formulées dans l'avis joint au présent arrêté, seront strictement respectées.

ARTICLE QUATRE :

Les parcelles 269 et 272 sont intersectées en partie Sud par un emplacement réservé au bénéfice de la commune de Marssac sur Tarn.

Aucune construction ne sera permise sur l'emprise de cet emplacement réservé.

Alimentation en Eau Potable :

Le raccordement du projet au réseau public d'eau potable devra respecter les prescriptions du cahier des charges du SAEP du Gaillacois, gestionnaire du réseau.

Le pétitionnaire est informé de la présence sur le terrain d'une canalisation nécessitant une bande inconstructible de 4 mètres de largeur. **Il conviendra de contacter le SAEP du Gaillacois avant implantation de tous travaux.**

Accès – voirie :

Les parcelles concernées par le projet se situent en bordure de la route départementale n°22, classée 3ème catégorie en agglomération, zone où la vitesse maximale autorisée est de 30 km/h.

La distance de visibilité en sortie de part et d'autre de l'accès projeté est supérieure aux 45 mètres requis pour une vitesse de 30 km / h.

Au niveau de l'accès sur la RD 22, il sera aménagé une plateforme d'au moins 5 mètres de profondeur avec une pente inférieure ou égale à 5% et dirigée vers la parcelle afin que les véhicules sortants soient quasiment à l'horizontale.

L'accès existant sera démolie.

Le pétitionnaire devra déposer une demande de permission de voirie préalablement à tout travaux sur le domaine public départemental (accès, bses, branchement...) ou en bordure de ce dernier (clôture, haie, portail...). Tout rejet au fossé sera interdit sauf si l'impossibilité technique est démontrée.

Cette demande est à déposer auprès du secteur routier de Gaillac – 37 avenue de Lattre de Tassigny – 81600 GAILLAC (courriel : secteur.gaillac@tarn.fr).

Le pétitionnaire devra également se rapprocher du service gestion du domaine public de la communauté d'agglomération de l'albigeois, afin d'obtenir les prescriptions techniques pour la création de l'accès au droit du cheminement piétons (suppression de potelets bois).

Alimentation en électricité :

Le raccordement de ce projet au réseau public de distribution nécessite un branchement avec des travaux sur le réseau (extension).

Cette réponse est donnée à titre indicatif et est susceptible d'être revue dans le cas :

- de la non obtention des servitudes de passage éventuellement nécessaires ;
- de la non obtention des autorisations administratives ou de prescriptions administratives ;
- d'une évolution du réseau électrique depuis la date de la demande en objet ;
- d'une évolution de la demande du pétitionnaire (puissance, situation...).

Conformément à l'article L.332-17 du code de l'urbanisme, en cas de nécessité d'extension du réseau pour le raccordement du projet au réseau public de distribution d'électricité, la contribution aux coûts de raccordement au réseau public d'électricité est versée par le bénéficiaire du permis de construire ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L.342-21 du même code.

Assainissement :**Eaux pluviales :**

Le service émet un avis favorable avec réserve sur le projet : La réserve porte sur l'absence de recours à des dispositifs alternatifs pour la gestion des eaux pluviales qui doit pourtant être privilégiée dans le cadre de projet supérieur à 500 m² de surface imperméabilisée. Le pétitionnaire a fait savoir que des contraintes fortes empêchent tout emploi de dispositif alternatif.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau pluvial si l'infiltration des eaux pluviales ne peut pas être réalisée en totalité sur le projet. Une étude hydrogéologique à la parcelle a été réalisée et ne permet pas de mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux pluviales.

Le réseau pluvial (canalisation) existe au droit de la parcelle.

Le dimensionnement du dispositif de régulation proposé : cuve de régulation de 160 m³ respecte la règle sur ce secteur qui est de 570 m³/ha de surface active (100% des surfaces imperméabilisées tel que la voirie, les toitures, parking, etc.) soit dans votre cas 2 750 m² correspondant à un volume de 157 m³.

Le débit de fuite maximal autorisé au réseau pluvial est de 13 l/s/ha de surface du projet soit dans le cadre de votre projet 6 l/s (4706 m²) qui sera réalisé par un poste de relevage. Si un branchement sur le domaine public est à créer, il devra obligatoirement être réalisé par la communauté d'agglomération de l'Albigeois aux frais du pétitionnaire. Contacter le service assainissement pour connaître les modalités de raccordement (tél : 05.63.76.06.12).

A l'occasion des travaux, les eaux usées seront strictement séparées des eaux de pluie (de ruissellement et de drainage).

Eaux usées :

Le réseau public de collecte des eaux usées est présent au droit de la parcelle.

Un branchement adapté au projet devra être réalisé sur le domaine public au droit de la parcelle par la communauté d'agglomération aux frais du pétitionnaire.

Contacter le service assainissement pour connaître les modalités de raccordement (tél : 05.63.76.06.12) au plus tard 3 mois avant la date souhaitée du raccordement.

Retrait-gonflement argiles :

Le projet respectera les dispositions du plan de prévention des risques naturels prévisibles, mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles dans le département du Tarn, approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 2009.

Le dossier est consultable en mairie et sur le site www.tarn.pref.gouv.fr (rubrique les risques majeurs).

Marssac-sur-Tarn, le 19 décembre 2025

Pour le Maire, l'adjoint délégué à l'urbanisme, sécurité civile et sécurité des données

Joël LOUP

Mairie de MARSSAC SUR TARN (1811)

Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) :

Elle est réclamée pour tout raccordement nouveau au réseau public d'assainissement collectif ou de la partie réaménagée de l'immeuble et ce dès lors et seulement si le raccordement génère des eaux usées supplémentaires, conformément à l'article 30 de la loi de finances rectificative pour 2012 du 14 mars 2012, aux articles L 1331-1 à L 1331-7 du code de la santé publique, à la délibération du conseil communautaire du 3 juillet 2012.

Sa mise en recouvrement se fait à partir de la date du raccordement effectif au réseau public de collecte des eaux usées.

Montant estimé de la PFAC : 55 350,00 € (31 logements dont 10 individuels à 2700 € l'unité et 21 collectifs à 1350 € l'unité)

Cette autorisation de construire ou d'aménager est susceptible de donner lieu au paiement de :

La taxe d'aménagement (TA) prévue aux articles L.331-1 à L.333-31 du code de l'urbanisme.

La redevance d'archéologie préventive (RAP) prévue aux articles L.524-2 à L.524-15 du code du patrimoine.

La taxe d'aménagement est exigible à la date d'achèvement des opérations imposables. Cette dernière date s'entend de la date de réalisation définitive des opérations au sens du 9 de l'article 1406 du code général des impôts.

Le recouvrement de la taxe d'aménagement est effectué par la direction départementale des finances publiques. Il fait l'objet de l'émission de deux titres de perception correspondant à deux fractions égales à la moitié de la somme totale à acquitter, ou de l'émission d'un titre unique lorsque le montant n'excède pas 1500 €.

Le titre unique ou le premier titre est émis à compter de quatre-vingt-dix jours après la date d'exigibilité de la taxe. Le second titre est émis six mois après l'émission du premier titre. La RAP fait l'objet de l'émission d'un titre unique payable avec la 1ère échéance ou l'échéance unique de la taxe d'aménagement.

Conditions dans lesquelles la présente autorisation devient exécutoire :

Vous pouvez commencer les travaux autorisés dès la date à laquelle cette autorisation vous a été notifiée, sauf dans le(s) cas particulier(s) suivants :

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

- si votre projet est situé dans un site inscrit vous ne pouvez commencer les travaux qu'après l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

- si l'arrêté mentionne que votre projet fait l'objet d'une prescription d'archéologie préventive alors les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- si votre projet comporte des démolitions, en application des articles L.424-9 et R.452-1 du code de l'urbanisme, le permis de démolir devient exécutoire :

En cas de permis explicite, quinze jours après sa notification au demandeur et sa transmission au préfet.

En cas de permis tacite, quinze jours après la date à laquelle il est acquis.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : les travaux peuvent démarrer dès que l'autorisation est exécutoire.

L'autorisation doit être affichée sur le terrain pendant toute la durée du chantier. L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau de plus de 80 centimètres de manière à être visible depuis la voie publique. Il doit indiquer le nom, la raison ou la dénomination sociale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, et s'il y a lieu la superficie du terrain, la superficie du plancher autorisé ainsi que la hauteur de la construction par rapport au sol naturel. Il doit également indiquer l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté et le nom de l'architecte auteur du projet architectural. L'affichage doit également mentionner qu'en cas de recours administratif ou de recours contentieux d'un tiers contre cette autorisation, le recours devra être notifié sous peine d'irrecevabilité à l'autorité qui a délivré l'autorisation, ainsi qu'à son bénéficiaire.

- DUREE DE VALIDITE : L'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification de l'arrêté. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée deux fois, pour une durée d'un an chaque fois, c'est à dire que sa durée de validité peut être prolongée, sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres applicables au terrain n'ont pas évolué.

Vous devez formuler votre demande de prorogation sur papier libre, en joignant une copie de l'autorisation que vous souhaitez faire proroger. Votre demande en double exemplaire doit être :

- soit adressée au maire par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal,
- soit déposée contre décharge à la mairie.

- DROITS DES TIERS : La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensOLEILlement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

- OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

- DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir la juridiction administrative compétente d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également 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. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le tribunal administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

La saisine de la juridiction administrative pourra se faire, pour les particuliers et les personnes morales de droit privé non chargés de la gestion d'un service public, par la voie habituelle du courrier ou via l'application informatique Télerecours, accessible par le lien : <http://www.telerecours.fr>.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS DU TARN

15, rue de Jautzou – CS 92040
81012 ALBI CEDEX 09
Tel : 05 63 77 35 18

GROUPEMENT PRÉVENTION

Affaire suivie par :
Lieutenant 1^e classe Christophe GAU

Réf. du dossier à rappeler :
D-2025-002406 - CG - SD

ALBI, le 09/10/25

Le Directeur départemental
du service d'incendie et de secours du Tarn

à

Mme, M. l'instructeur ADS, C2A
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
L'ALBigeois
Parc François Mitterrand
81160 SAINT-JUERY

DOSSIER ÉTUDE : HABITATION

REFERENCE:	Votre demande en date du 03/10/25
LIBELLE :	31 LOGEMENTS SOCIAUX
ADRESSE :	route de Lagrave
COMMUNE :	MARSSAC SUR TARN
DEMANDEUR :	M. Guillaume ROLLAND
N° PIÈCE :	PC0811562500014 - Permis de construire

I - DESCRIPTIF

Le projet porte sur la construction de 31 logements sociaux dont 21 logements dans un bâtiment collectif (A) et 10 habitations individuelles.

Le projet comporte également :

- un parking extérieur de 33 places;
- 5 places en garage individuels des maisons,
- un local fermé pour les vélos situé au rez-de-chaussée du bâtiment A,
- un local ordures ménagères et un local pour les encombrants à l'entrée de la résidence,
- un local entretien situé au rez-de-chaussée du bâtiment A.

II - CLASSEMENT

Cette réalisation est assujettie aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation et à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

A ce titre, et en application de l'article 3 - 1^o du chapitre II du titre 1^{er} de l'arrêté précité, ce bâtiment est classé en habitation collective de 2^{ème} famille.

III PRESCRIPTIONS

L'étude de ce dossier m'amène à formuler les remarques suivantes :

A) Construction

HABITATIONS DE 2^{EME} FAMILLE COLLECTIVE

- 1°) S'assurer du degré de stabilité au feu ½ heure des éléments porteurs verticaux et du degré coupe feu ½ heure des planchers séparant les habitations (articles 5 et 6) ;
- 2°) Recouper tous les 45 mètres maximum, par un mur coupe feu de degré 1 heure, le groupement en bande de maisons. Ce mur pourra comporter des blocs portes coupe feu de degré ½ heure munis de ferme portes (article 7) ;
- 3°) Assurer un degré coupe feu ½ heure aux parois verticales de l'enveloppe des logements (article 8) ;
- 4°) Assurer un degré pare flammes ¼ heure aux portes palières des logements (article 8) ;
- 5°) Réaliser les celliers et caves conformément à l'article 10 ;
- 6°) Réaliser les façades en matériaux classés au feu M3 au moins (article 12) ;
- 7°) Réaliser les couvertures conformément à l'article 15 ;
- 8°) S'assurer que les matériaux d'isolation utilisés répondent aux dispositions du guide de l'isolation par l'intérieur des bâtiments (article 16) ;
- 9°) Assurer un degré coupe feu ½ heure aux parois des escaliers non situées en façades (article 19) ;
- 10°) Séparer l'escalier des circulations horizontales par une porte (article 19).
- 11°) S'assurer du classement au feu au moins M2 des matériaux de revêtements intérieurs de la cage d'escalier (article 23) ;
- 12°) S'assurer que les escaliers mettant en communication les sous sols et le reste du bâtiment comportent au moins un bloc porte coupe feu de degré ½ heure muni d'un ferme porte et s'ouvrant dans le sens de la sortie en venant du sous sol (article 24) ;
- 13°) Désenfumer la cage d'escalier par une ouverture haute d'une surface utile d'exutoire de 1 m² commandée depuis le rez-de-chaussée (article 25) ;
- 14°) Réaliser les conduits et gaines conformément aux articles 45 à 49 et 58 ;
- 15°) Établir les gaines pour conduites de gaz de manière à :
 - éviter tout rejet dans les circulations communes,
 - limiter les effets d'une explosion éventuelle afin de ne pas empêcher l'utilisation de l'escalier
 - rejeter vers l'extérieur tout gaz provenant d'une fuite.

Ces gaines doivent être visibles depuis les parties communes de l'immeuble.

- 16°) Réaliser les conduits de ventilations en matériaux classés au feu M0 et s'assurer qu'ils soient coupe feu de degré $\frac{1}{4}$ heure (article 59) ;
- 17°) Afficher dans le hall d'entrée, près de l'accès aux escaliers et ascenseurs, les consignes à respecter en cas d'incendie et les plans du rez-de-chaussée et du sous sol. (article 100) ;
- 18°) Faire vérifier une fois par an les installations de détection, désenfumage, ventilation et tout dispositif automatique (article 101) ;
- 19°) Installer au moins un détecteur de fumée normalisé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres. Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur. Cet appareil devra impérativement porter la référence aux normes NF EN 14604.

B) Accessibilité

- assurer l'accès aux engins de secours en aménageant à partir de la voie publique, une voie carrossable répondant aux critères suivants :
 - largeur de la chaussée : 3 m
 - hauteur disponible : 3,50 m
 - pente inférieure à 15 %
 - rayon de braquage intérieur supérieur à 11 m
 - sur largeur S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m
 - force portante calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 m)
 - résistance au poinçonnement : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²
- Installer un dispositif d'accès permanent aux engins de secours au niveau du portail. Ce dispositif doit être validé par le chef du Groupement NORD du SDIS (Centre de secours principal d'Albi – 200, rue de Jarlard – 81000 ALBI – Tél. : 05 63 38 86 05).

C) Défense extérieure contre l'incendie

- conforme, assurée par un point d'eau incendie sous pression (poteau ou bouche d'incendie) débitant 150 m³/heure au jour du dernier contrôle, et implanté à 200 mètres du bâtiment le plus défavorisé.

D'autre part, la construction et les aménagements devront répondre en tous points aux textes précités.



