

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° PC03129922G0032
Commune de LHERM	Arrêté accordant un permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes au nom de la commune de LHERM

Le Maire de LHERM,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC03129922G0032** présentée le 14/09/2022, par SCI EMS DOMAINE DU PRE, représentée par Madame VERGNES Sarah, demeurant 1 Rue du Pré Cahuzac, 31600 LHERM ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la création de 2 logements ;
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 173.00 m² ;
sur un terrain sis 1 rue du pré Cahuzac 31600 LHERM ;
cadastré OE-0150 ;**

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

Vu le Code de la Santé Publique et notamment son article L.1331-7 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2224-10 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L.231-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/01/2006, dernière révision générale approuvée le 17/09/2019, première modification simplifiée approuvée le 12/02/2020 et exécutoire le 17/02/2020 ;

Vu le règlement de la zone A du Plan Local d'Urbanisme et notamment son article A-1 ;

Vu le règlement de la zone UC du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LHERM en date du 23/11/2017 portant l'instauration des taux de la Taxe d'Aménagement ;

Vu l'avis de la Communauté de Commune Cœur de Garonne, service voirie, en date du 03/11/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, service eau potable, en date du 12/10/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de la Haute Garonne en date du 06/10/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement réseau 31, service assainissement autonome, en date du 13/10/2022 ;

Vu la consultation de la Communauté de Commune Cœur de Garonne, service environnement, en date du 03/10/2022 ;

Vu l'avis réputé tacitement favorable de la Communauté de Commune Cœur de Garonne, service environnement, en date du 03/11/2022 conformément à l'article R.423-59 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 03/10/2022 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 05/10/2022 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 10/10/2022 ;

Considérant que le projet consiste en la création de 2 logements ;

Considérant que le terrain est situé en zone A, en zone UB, et en Zone UC du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet est situé en zone UC et en zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'article A-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] **Sont interdites** : Toute construction, usage ou affectation des sols qui ne sont pas autorisés dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ». [...] » ;

Considérant que le stationnement du projet est prévu en zone A du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'affectation du sol en tant que stationnement n'est pas autorisé en zone A du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article A-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme, mais qu'il peut y être remédié sous le simple respect d'une prescription ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC03129922G0032** est **ACCORDÉ** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter la prescription mentionnée à l'article suivant.

Article 2

Aucun stationnement ne devra être réalisé sur la zone A du Plan Local d'Urbanisme celui-ci devra être prévu sur la zone UC et/ou UB du Plan Local d'Urbanisme.

LHERM, le 28 novembre 2022
Pour le Maire, l'adjointe.

Brigitte BOYE



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 14 septembre 2022
Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 29 novembre 2022

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.

Eau potable :

Branchements à réaliser (devis à demander à nos services)
Branchements à réaliser en limite de domaine public.

Electricité :

La Parcelle n°150 section OE, est desservie en électricité, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de 2x12 KVA.

Voirie :

Au regard des préoccupations susvisées et d'une visite sur terrain en date du 21/10/2022, en matière de sécurité routière et d'accès, l'examen de la présente demande révèle que les modalités d'accès ne sont pas totalement satisfaisantes.

En conséquence, j'émet un avis favorable assorti des prescriptions suivantes qui devront être respectées.

L'accès existant est validé.

Un « parking du midi » sera imposé (retrait de 5 m pour la pose du portail) 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 prévues dans la demande, ne dispense pas le pétitionnaire de requérir une permission de voirie en application du code de la voirie routière avant la réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique. Cette demande sera à réaliser après obtention du permis de construire.

Assainissement :

La parcelle est desservie par un réseau public.

* Assainissement collectif : Afin de faire installer un regard de branchement au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de cet avis). Le montant de la Participation aux Frais de Branchement (PFB) est de 2800 € pour une maison d'habitation individuelle. Le raccordement de l'immeuble à ce branchement donne lieu à une Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) dont le montant est fonction du nombre de pièces et/ou de son usage.

La PFB déjà versée sera déduite de la PFAC dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Tous les tarifs sont consultables sur : www.reseau31.fr

Exemple pour un logement de type T4 :

PFAC = 4600 €

PFB = 2800€ (à régler après pose du regard de branchement)

PFAC restant due = 4600 € - 2800 € = 1800 € (à régler après raccordement effectif du logement)

* Assainissement collectif : Pour information, au regard des contraintes topographiques de la parcelle et de la création d'habitation en sous-sol, il semble que la mise en place d'une pompe de relevage soit nécessaire pour effectuer le raccordement au regard de branchement

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 ».**

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.