

Préfecture de la Haute-Garonne Commune de LHERM	Dossier n°PC03129922G0021
	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°PC03129922G0021 présentée le 11/06/2022, par Monsieur SCIONICO Jérémy, demeurant 4 Rue du Puymorens, 31880 LA SALVETAT SAINT GILLES ;

Vu l'objet de la demande :

- Pour la construction d'une maison individuelle ;**
- Pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 91.04 m² ;**
- Pour une surface taxable des locaux clos et couverts à usage de stationnement créée de 24.05m² ;**
- Pour un nombre de place de stationnement non couverte ou non close créée de 1 ;**
- Sur un terrain sis Rue des Bourdettes - Lot N°3 31600 LHERM ;**
- Cadastré 0G-0620 ;**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.425-1 et L.425-1 ;
- Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 ;
- Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L.213-1 ;
- 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 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 UB du Plan Local d'Urbanisme ;
- Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;
- Vu le permis d'aménager initial n°PA03129920G0001 accordé le 04/08/2020, première modification délivrée le 04/05/2021, deuxième modification délivrée le 25/08/2021 ;
- Vu la Déclaration d'Ouverture de Chantier reçue en mairie le 01/06/2021 ;
- Vu l'arrêté autorisant la vente par anticipation et différé de travaux délivré le 13/10/2021 ;
- Vu le règlement du permis d'aménager ;
- Vu le tableau de répartition des surfaces ;
- Vu le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant les lots en date du 21/10/2021 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LHERM portant l'instauration des taux de la Taxe d'Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Commune de LHERM portant l'instauration de la Participation Financière pour l'Assainissement collectif ;

Vu l'avis conforme favorable assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 23/06/2022 ;

Vu l'avis du Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement réseau 31, service assainissement en date du 30/06/2022 ;

Vu le courrier de prorogation de délai en date du 23/06/2022 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 27/06/2022 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle ;

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

Considérant que l'article L.425-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente.* » ;

Considérant que l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Lorsque le projet est situé dans les abords des monuments historiques, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées.* » ;

Considérant que l'article L.621-30 du Code du Patrimoine stipule que « *[...] La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. [...]* » ;

Considérant que l'article L.621-32 du Code du Patrimoine stipule que « *Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des*

travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. » ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords du Monument Historique « *Eglise paroissiale* », que l'Architecte des Bâtiments de France a relevé une covisibilité entre le projet et le Monument Historique, que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est à ce titre obligatoire ; **Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France définit que ce projet, en l'état, est de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des Monuments Historiques ou des abords, mais qu'il peut cependant y être remédié, l'Architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions ;**

Considérant que l'article 3 du règlement du lotissement stipule que « [...] *clôture sur voie : Celle-ci, si elles sont créées, devront être conformes aux prescriptions suivantes : mur plein d'une hauteur de 0,80m surmonté d'une rangée de brique foraine en terre cuite et d'un grillage plastifié ou métal d'une hauteur de 1,00m (voir croquis ci-dessous) ; les poteaux seront de dimensions 0,40x0,40m surmontés de deux rangées de briques foraine en terre cuite d'une hauteur maximale de 1,90m ; afin d'intégrer les boîtes aux lettres et les coffrets du lot, il est autorisé la réalisation d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum et sur une longueur de 3m maximum. [...] » ;*

Considérant que le projet n'est pas assez précis quant à la clôture réalisée sur voie ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n°**PC03129922G0021** est **ACCORDÉ** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le projet sera conforme au règlement du lotissement.

Article 3

La clôture réalisée sur voie devra avoir un mur plein d'une hauteur de 0,80m surmonté d'une rangée de brique foraine en terre cuite et d'un grillage plastifié ou métal d'une hauteur de 1,00m.

Les poteaux seront de dimensions 0,40x0,40m surmontés de deux rangées de briques foraine en terre

cuite d'une hauteur maximale de 1,90m.

Afin d'intégrer les boîtes aux lettres et les coffrets du lot, il est autorisé la réalisation d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum et sur une longueur de 3m maximum.

LHERM, le 22 aout 2022
Pour le Maire, l'adjointe.

Brigitte BOYE



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 11 juin 2022
Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 23 aout 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.

Assainissement :

La parcelle est desservie par un réseau public.

* Assainissement collectif : Un regard de branchement au réseau d'assainissement collectif est existant et dessert la parcelle. Le pétitionnaire devra déposer une demande de déversement au réseau public d'assainissement auprès de Réseau31 (à l'adresse indiquée au début de cet avis) avant d'effectuer les travaux de raccordement. Tout raccordement d'un nouvel immeuble donnera 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.

A titre d'exemple, le montant de la PFAC en vigueur à ce jour pour un logement de type T4 est de 4600€. Tous les tarifs sont consultables sur : www.reseau31.fr

INFORMATIONS SUR LES TAXES ET LES PARTICIPATIONS

L'autorisation d'urbanisme est soumise à la taxe d'aménagement communale et à la taxe d'aménagement départementale : 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.

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.

