

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°DP03129923G0068
Commune de LHERM	arrêté retirant un refus et accordant une déclaration préalable au nom de la commune de LHERM

Le Maire de LHERM,

Vu la demande de déclaration préalable n°DP03129923G0068 présentée le 07/06/2023, par Madame SINHLI-VONG Cynthia demeurant 26 Allée des Jasmins, 31600 LHERM ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la construction d'une piscine ;
sur un terrain sis à 0026 ALLÉE DES JASMINES 31600 LHERM ;
référence cadastrale 0A-1785 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code des Relations entre le Public et l'Administration et notamment ses articles L.221-6 et L.243-1 ;

Vu le Code du Patrimoine et notamment son article L.621-30 ;

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 et notamment l'article UB-section 2.1.3 ;

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

Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 4/07/2023 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires et de prorogation de délai en date du 23/06/2023 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 26/06/2023 ;

Vu l'arrêté refusant la déclaration préalable n°DP03129923G0068 en date du 03/08/2023 ;

Considérant que le projet consiste en **la construction d'une piscine ;**

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

Considérant l'arrêté refusant **la déclaration préalable n°DP03129923G0068 en date du 03/08/2023**

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 le projet est situé dans le périmètre délimité des abords du Monument Historique « Chapelle Notre-Dame-du-Bout-du-Pont » ;

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'Architecte des Bâtiments de France n'a pas relevé de covisibilité entre le Monument Historique et le projet et, qu'à ce titre, l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire ;

Considérant que l'arrêté refusant la déclaration préalable n°DP03129923G0068 en date du 03/08/2023 comporte la motivation suivante :

« Considérant que l'article UB-section 2 article 1.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] Implantation par rapport aux autres voies et emprise publiques : Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise au moins égale à 3 mètres. [...] » ;

Considérant que le projet prévoit une implantation à moins de 3 mètres de la limite d'emprise ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB-section 2 article 1.3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ; »

Considérant que le projet prévoit une implantation à plus de trois mètres de la limite d'emprise ;

Considérant que l'article L.243-1 du Code des Relations entre le Public et l'Administration stipule que « Un acte réglementaire ou un acte non réglementaire non créateur de droits peut, pour tout motif et sans condition de délai, être modifié ou abrogé sous réserve, le cas échéant, de l'édiction de mesures transitoires dans les conditions prévues à l'article L. 221-6. » ;

Considérant que l'article L.221-6 du Code des Relations entre le Public et l'Administration stipule que « Les mesures transitoires mentionnées à l'article L. 221-5 peuvent consister à :

1° Prévoir une date d'entrée en vigueur différée des règles édictées ;

2° Préciser, pour les situations en cours, les conditions d'application de la nouvelle réglementation ;

3° Enoncer des règles particulières pour régir la transition entre l'ancienne et la nouvelle réglementation. » ;

Considérant que, suite à la demande de **déclaration préalable n°DP03129923G0068** présentée le

07/06/2023, par Madame SINHLI-VONG Cynthia demeurant 26 Allée des Jasmins - 31600 LHERM, les motivations de l'arrêté refusant la déclaration préalable n°DP03129923G0068 en date du 03/08/2023 sont infondées ;

Considérant qu'aucune mesure transitoire n'est nécessaire ;

Considérant que l'arrêté refusant la déclaration préalable n°DP03129923G0068 en date du 03/08/2023 est non réglementaire ;

ARRÊTE

ARTICLE 1

L'arrêté refusant la déclaration préalable n°DP03129923G0068 en date du 03/08/2023 est RETIRÉ.

ARTICLE 2

La déclaration préalable n°DP03129923G0068 est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

LHERM, le 07 aout 2023
Pour le Maire, l'adjointe.

Brigitte BOYE



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 07 juin 2023

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 07 aout 2023

NOTA BENE – A LIRE ATTENTIVEMENT

Votre terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) au titre des articles R.563-4 et D.563-8-1 du Code de l'Environnement.

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.

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 de la déclaration préalable :

- Conformément à l'article R. 424-17 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable est périmée 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 la déclaration préalable 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 :

La déclaration préalable peut être prorogé deux fois pour une durée d'un an, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- sur demande du (ou des) 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 de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir : 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 : la déclaration préalable n'est définitive 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 de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime

illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

La déclaration préalable est délivrée 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 la déclaration préalable respecte les règles d'urbanisme.

Il est rappelé au bénéficiaire de la déclaration préalable **l'obligation de souscrire l'assurance de dommages** prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.