

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PA03129923G0002
Commune de LHERM	arrêté accordant un permis d'aménager au nom de la commune de LHERM

Le Maire de LHERM,

Vu la demande de permis d'aménager n°**PA03129923G0002** présentée le 01/08/2023, par la SAS SGR IMMO, représentée par Monsieur GROS Jean Louis, demeurant 34 Avenue Marie Curie, 31600 SEYSSES ;

Vu l'objet de la demande :

**pour un lotissement à usage d'habitation comportant un lot à bâtir destiné à la construction d'un logement individuel et ses annexes et de deux lots bâtis ;
sur un terrain sis 47 Av de Toulouse / Rue Saint-Barthélemy, 31600 LHERM ;
aux références cadastrales 0A-0064, 0A-0064 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-21 et R.425-1 ;

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 UA du Plan Local d'Urbanisme et notamment sa section 2 et l'article 2 de sa section 3 ;

Vu l'alignement boisé identifié au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;

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

Vu le règlement du permis d'aménager ;

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 15/09/2023 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch (SIECT), service gestionnaire du réseau public d'eau potable, en date du 16/08/2023 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Energie de Haute-Garonne (SDEHG), service gestionnaire du réseau public d'électricité, en date du 16/08/2023 ;

Vu l'avis de Réseau31, service gestionnaire du réseau public d'assainissement collectif, en date du 18/08/2023 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, en date du 31/08/2023 ;

Vu le courrier de majoration de délai en date du 11/08/2023 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 11/08/2023 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 11/08/2023 ;

Considérant que le projet consiste en un lotissement à usage d'habitation comportant un lot à bâtir destiné à la construction d'un logement individuel et ses annexes et de deux lots bâtis ;

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

Considérant que l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que : « *Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » ;

Considérant que la section 2 de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères*

Il est dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme [...] » ;

Considérant que le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'oppose partiellement à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme ;

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 « *Eglise paroissiale Saint-André* » ;

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'article 3.2 de la section 2 de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « Éléments de paysage identifiés :

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

De façon dérogatoire et sous réserve d'être dûment justifiée, une destruction ponctuelle peut être autorisée :

- au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,

- pour des critères de sécurité,

- dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux. [...] » ;

Considérant que le projet prévoit la destruction de 2 arbres identifiés en qualité d'éléments de paysage pour la création d'un accès, en prévoyant leurs remplacement sans spécifier leurs essences ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 3.2 de la section 2 de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme mais qu'il peut y être remédié sous réserve du respect d'une prescription ;

Considérant que l'article 2 de la section 3 de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « [...] Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement. [...] » ;

Considérant que le projet prévoit le raccordement du lot à bâtir au réseau public d'assainissement côté Rue Saint Barthélémy ;

Considérant que la parcelle côté Rue Saint Barthélémy n'est pas desservie par un réseau public d'assainissement ;

Considérant que le réseau public d'assainissement est présent Avenue de Toulouse, le long du périmètre du lotissement ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 2 de la section 3 de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme mais qu'il peut y être remédié sous réserve du respect d'une prescription ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

Le permis d'aménager n°PA03129923G0002 est **ACCORDÉ** pour la réalisation de l'opération susvisé, sur une propriété foncière cadastrées n°OA-0064, OA-0064.

Pour un nombre maximum de 3 lots (2 bâtis et 1 à bâtir).

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 420 m².

La répartition par lots ou par subdivisions de la surface de plancher constructible dans le lotissement sera déterminée, au moment de la conclusion de l'acte de vente, par le lotisseur qui devra remettre à chaque acquéreur un certificat indiquant ladite surface attribuée sur le lot, conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme. Ce certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

ARTICLE 2 : CONDITIONS DE REALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans, le programme des travaux ci-annexés et devra respecter les prescriptions suivantes :

- Article 3.2 de la section 2 de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

Le remplacement des 2 arbres détruits identifiés en qualité d'éléments de paysage en prévoyant leurs remplacement sans spécifier leurs essences sera réalisé avec des essences identiques.

- Article 2 de la section 3 de la zone UA du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

Le lotisseur devra raccorder le lot à bâtir (lot n°03) au réseau public d'assainissement présent Avenue de Toulouse.

LHERM, le 02 octobre 2023

Pour le Maire, l'adjointe déléguée à l'Urbanisme.

Brigitte BOYE

The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Brigitte Boye'. To the right of the signature is a circular official stamp in blue ink. The stamp contains the text 'MAIRIE DE LHERM' at the top and '31600' at the bottom. In the center of the stamp is a heraldic emblem featuring a seated figure holding a staff, with a sun above and a crescent moon below.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 01 aout 2023

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 02 octobre 2023

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 :

Le réseau public d'alimentation en eau potable est existant. Un branchement est à réaliser en limite du domaine public. Le devis est à demander au Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch.

Electricité :

Le terrain est desservi par le réseau public d'électricité, la capacité du réseau est suffisante, un simple branchement des équipements propres est nécessaire et suffisant pour le raccordement au réseau de distribution d'électricité, pour une puissance estimée de 3x12KVA.

Assainissement

La parcelle est desservie par un réseau public.

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 l'avis).

Le montant de la Participation aux Frais de Branchement (PFB) est de 3000 € 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 = 5300 €

PFB = 3000€ (à régler après pose du regard de branchement)

PFAC restant due = 5300 € - 3000 € = 2300 € (à régler après raccordement effectif du logement)

Voirie :

Un passage bateau devra être créé à la charge du pétitionnaire et en prolongement du passage bateau existant de l'accès voisin.

La création d'un parking du midi sera demandée (retrait de 5 m. de l'alignement) 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 prévus dans la demande ne dispense pas le pétitionnaire de requérir une permission de voirie en application du code de la voirie routière avant réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique. Cette demande sera à réaliser après obtention du permis de construire (Cerfa n°14023*01).

REGLES PROPRES AUX LOTISSEMENTS

Les constructions sur la totalité des lots édifiés dans le lotissement devront se conformer aux règles générales d'urbanisme fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou par le Règlement National d'Urbanisme et notamment au règlement du lotissement.

Les constructions sur la totalité des lots édifiés dans le lotissement devront se conformer aux règles définies par les pièces jointes à la demande du permis d'aménager, notamment le plan de composition et l'hypothèse d'implantation des bâtiments, dans lesquels sont indiqués les accès aux lots, les zones d'implantations des constructions principales, etc.

Toutefois, en application des dispositions de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivants :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

La cession des lots ne peut être effectuée qu'après l'accomplissement des formalités prévues aux articles R.442-18 du Code de l'Urbanisme et suivants.

Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut-être accorder :

- a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;
- b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis
- c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation.

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.