

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° PA03119323G0002M01
Commune de LE FOUSSERET	Arrêté accordant une modification de permis d'aménager au nom de la commune de LE FOUSSERET

Le Maire de LE FOUSSERET,

2024197

Vu la demande de modification de permis d'aménager n° **PA03119323G0002M01** présentée le 04/04/2024, par la SARL FONCIER K, représentée par Monsieur KNOOP Ulrich, demeurant 80 Chemin des Courses, 31100 TOULOUSE ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la modification du système d'assainissement de public à autonome ;
sur un terrain sis « SOUBIES » 31430 LE FOUSSERET ;
cadastré AB-0080 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.151-21, R.425-1, L.151-15, L.425-1 et L.441-4 ;
Vu le Code du Patrimoine et notamment son article L.621-30 ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/02/2016, seconde modification approuvée le 08/02/2022, première révision allégée approuvée le 08/02/2022 ;
Vu le règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 08/11/2013 ;
Vu le permis d'aménager n° PA03119323G0002 accordé le 19/06/2023 ;
Vu les pièces et plans modificatifs correspondants ;
Vu l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 31/05/2024 ;
Vu le courrier de majoration de délai d'instruction en date du 25/04/2024 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 29/04/2024 ;

Considérant que l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme dispose 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 Saint Pierre es liens* » ;

Considérant que l'article L.621-30 du Code du Patrimoine dispose 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 R.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose 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 l'article UB-6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] Les règles d'implantations s'appliqueront également par rapport aux limites des terrains issus des divisions. [...] » ;

ARRÊTE

ARTICLE 1 : DÉCISION

La modification du permis d'aménager n° **PA03119323G0002M01** est **ACCORDÉE** pour la réalisation de l'opération susvisée, sur une propriété foncière cadastrées n° **AB-0080**.

Pour un nombre maximum de 2 lots.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est fixée à 500.00 m². La répartition des surfaces figure au tableau de répartition annexé au présent arrêté conformément à l'article R.442-11 du Code de l'Urbanisme.

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 :

Les réserves et les prescriptions contenues dans le permis d'aménager d'origine sont maintenues.

La délivrance de la présente modification du permis d'aménager n'apporte aucun changement à la période de validité du permis de construire d'origine.

LE FOUSSERET, le 26 Juillet 2024

Le Maire,



Pierre LAGARRIGUE

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 04/04/2024

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 01/08/2024

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.

Assainissement :

* Assainissement Non Collectif : Le demandeur n'a pas déposé de demande d'examen préalable de la conception de son projet auprès de nos services. Dans le cas où ce projet devrait être traité en assainissement non collectif, une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

Pluvial :

* Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, il conviendra d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle en priorité pour tout projet > 100 m² de surface imperméabilisée.

Une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service). Ce document expliquera comment est envisagée la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, justifiera la possibilité d'infiltrer ou non les eaux pluviales, indiquera le(s) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales envisagés et leur dimensionnement.

Nous attirons votre attention sur le fait que s'il n'y a pas de possibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou de stocker les eaux pluviales à la parcelle avant rejet vers un exutoire à débit régulé, la demande pourra être refusée.

En cas d'absence de fourniture de l'ensemble des justificatifs demandés, toute demande de rejet sur le domaine public pourra être refusée.

Le règlement de service de gestion des eaux pluviales auquel le projet doit se conformer est consultable à l'adresse suivante : <https://www.reseau31.fr>

Recommandations de l'ABF

Ce terrain, situé en entrée de bourg est actuellement particulièrement qualitatif sur le plan paysager. Son aménagement sera donc soigné. Notamment, l'attention du demandeur est attirée sur le fait que la parcelle se situe dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques.

Des recommandations particulières concernant l'implantation*, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

Dès à présent, l'ABF recommande vivement que les constructions soient implantées de manière à ce que les façades soient parallèles à l'Avenue des Pyrénées. Les volumes des constructions seront simples, sans décrochement, sous une toiture unique à deux pentes. Les matériaux seront de qualité (le PVC est à proscrire sous toutes ses formes : menuiseries, baguette d'angle, planche de rive ...).

Les teintes seront choisies en référence à la palette 'Midi-toulousain' ; le blanc et le gris anthracite sont proscrits.

NOTA : * Les aménagements liés à l'accès à la parcelle, l'implantation des dalles et des volumes ne devront en aucun cas générer des décaissements et des remblais. La topographie du site est une contrainte majeure, et la conservation du profil du terrain naturel est un enjeu.

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 (s'il y a un règlement).

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.

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 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.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION RÉGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES OCCITANIE

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-
Garonne

Dossier suivi par : SECHAN Véronique

Objet : demande de Plat'AU - PERMIS D'AMENAGER

Numéro : PA 031193 23 G0002M01 U3101

Adresse du projet : SOUBIES 31430 LE FOUSSERET

Déposé en mairie le : 04/04/2024

Reçu au service le : 19/04/2024

Nature des travaux:

Demandeur :

SARL FONCIER K SARL FONCIER K
représenté(e) par Monsieur KNOOP Ulrich
80 Chemin des Courses

31100 TOULOUSE

Cet immeuble n'est pas situé en (co)visibilité avec un monument historique. Par conséquent, les articles L621-30, L621-32 et L632-2 du code du patrimoine ne sont pas applicables et ce projet n'est pas soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

Toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

Les observations émises dans le dossier initial sont maintenues:

Ce terrain, situé en entrée de bourg est actuellement particulièrement qualitatif sur le plan paysager. Son aménagement sera donc soigné. Notamment, l'attention du demandeur est attirée sur le fait que la parcelle se situe dans un périmètre protégé au titre des Monuments Historiques.

Des recommandation particulières concernant l'implantation*, le volume, les matériaux, la pente de la toiture et les teintes de la construction pourront être édictées à l'occasion d'une demande d'autorisation de travaux.

Dès à présent, l'ABF recommande vivement que les constructions soient implantées de manière à ce que les faitages soient parallèles à l'Avenue des Pyrénées. Les volumes des constructions seront simple, sans décrochement, sous une toiture unique à deux pentes. Les matériaux seront de qualité (le PVC est à proscrire sous toutes ses formes : menuiseries, baguette d'angle, planche de rive ...).

Les teintes seront choisies en référence à la palette 'Midi-toulousain' ; le blanc et le gris anthracite sont proscrits.

NOTA: * Les aménagements liés à l'accès à la parcelle, l'implantation des dalles et des volumes ne devront en aucun cas générer des décaissements et des remblais. La topographie du site est une contrainte majeure, et la conservation du profil du terrain naturel est un enjeu.

Fait à Toulouse



Signé électroniquement
par Olivier MOURAREAU
Le 31/05/2024 à 14:14

L'Architecte des Bâtiments de France
Olivier MOURAREAU

ANNEXE :

Eglise Saint-Pierre-es-Liens situé à 31193|Le Fousseret|place de l'Eglise.



**AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME
POUR UNE DEMANDE
DE PERMIS D'AMENAGER**

Dossier RESEAU31 n°451803
Suivi par : Arnaud COMAS
Tél : 05 61 17 46 00
Email : valdegaronne@reseau31.fr

Centre d'exploitation Val de Garonne
Impasse du Moulin
Lieu-dit Cierp
31220 MONDAVEZAN

SUIVI DU DOSSIER ADS

N° ADS :	PA03119323G0002M01
Service instructeur :	PETR Pays Sud Toulousain
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	04/04/2024
Date de réception Réseau31 :	19/04/2024
Date de réponse Réseau31 :	25/04/2024

PROJET ADS

Propriétaire :	SARL FONCIER K Monsieur KNOOP ULRICH
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	Soubies 31430 LE FOUSSERET
Références cadastrales :	AB80

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Lotissement, nombre de lots :	2		

▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCEES PAR RESEAU31

Commune : LE FOUSSERET

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	GESTION DES EAUX PLUVIALES
non	oui	oui	oui

INSTRUCTION

▣ SERVITUDE(S)

Présence de servitude(s) connue(s) sur la parcelle :	Non
Observation(s) :	

▣ ASSAINISSEMENT

> **DESSERTE : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.**

* Assainissement collectif : Réseau31 n'exploite pas d'ouvrages de collecte des eaux usées au droit de la parcelle.

* Assainissement Non Collectif : Le demandeur n'a pas déposé de demande d'examen préalable de la conception de son projet auprès de nos services. Dans le cas où ce projet devrait être traité en assainissement non collectif, une déclaration d'installation d'un dispositif d'assainissement non collectif devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service d'assainissement non collectif, notamment l'étude hydrogéologique à la parcelle).

Nous attirons votre attention sur le fait que si l'expertise hydrogéologique démontre que les eaux traitées ne peuvent pas être infiltrées et que la parcelle n'est desservie par aucun exutoire permettant d'effectuer ce rejet, il n'y aura pas de moyen d'évacuation réglementaire possible et donc la parcelle ne pourra être assainie. Pour information, les eaux usées traitées ne peuvent pas être rejetées dans des ouvrages de gestion des eaux pluviales (collecteur, stockage, rétention, infiltration).

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

▣ GESTION DES EAUX PLUVIALES

> **DESSERTE : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.**

* Conformément au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, il conviendra d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle en priorité pour tout projet > 100 m² de surface imperméabilisée.

Une demande d'examen préalable devra être déposée auprès de Réseau31 avant le dépôt du permis de construire ou d'aménager (accompagnée des pièces demandées par le règlement du service). Ce document expliquera comment est envisagée la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, justifiera la possibilité d'infiltrer ou non les eaux pluviales, indiquera le(s) dispositif(s) de gestion des eaux pluviales envisagés et leur dimensionnement.

Nous attirons votre attention sur le fait que s'il n'y a pas de possibilité d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou de stocker les eaux pluviales à la parcelle avant rejet vers un exutoire à débit régulé, la demande pourra être refusée.

En cas d'absence de fourniture de l'ensemble des justificatifs demandés, toute demande de rejet sur le domaine public pourra être refusée.

Le règlement de service de gestion des eaux pluviales auquel le projet doit se conformer est consultable à l'adresse suivante : <https://www.reseau31.fr>

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE PA03119324PA03119323G0002M01

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°451803 référencé : PA03119324PA03119323G0002M01
Fait à Mondavezan, le 25/04/2024

Jean-Christophe SALLES
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
le Responsable du Centre d'Exploitation
Val de Garonne