

<b>Préfecture de la Haute-Garonne</b>	<b>Dossier n° PC03119324G0007</b>
<b>Commune de LE FOUSSERET</b>	<b>Arrêté accordant un permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes au nom de la commune de LE FOUSSERET</b>

Le Maire de LE FOUSSERET,

**#2024200**

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC03119324G0007** présentée le 09/04/2024, par Monsieur CONTESSE Christian et Madame RIVIERE Madelaine, demeurant 585 Route de Lavelanet, 31220 Saint-Julien-sur-Garonne ;

**Vu l'objet de la demande :**

**pour le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation avec modification des façades ;**  
**pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 9.00 m<sup>2</sup> ;**  
**pour une surface de plancher à destination d'habitation créée par changement de destination de bâtiment agricole en habitation de 101.00 m<sup>2</sup> ;**  
**sur un terrain sis 1 Chemin de Cazac 31430 Le Fousseret ;**  
**aux références cadastrales AB-0029, AB-0030 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.111-2, 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.231-1 ;

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 A du Plan Local d'Urbanisme ;

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

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 08/11/2013 ;

Vu l'avis conforme favorable de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 28/05/2024 ;

Vu l'avis conforme favorable de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de Haute-Garonne, en date du 25/05/2024 ;

Vu l'avis de la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, en date du 06/05/2024 ;

Vu l'avis du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 16/05/2024 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 13/05/2024 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires et de majoration de délai d'instruction en date

du date 30/04/2024 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 03/05/2024 ;  
Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 27/05/2024 ;

Considérant que l'article L.425-1 du Code de l'Urbanisme dispose 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 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 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'article L.621-32 du Code du Patrimoine dispose 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 Saint Pierre Es Liens* », 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 a émis un avis conforme favorable sans prescription ;**

Considérant que l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme dispose que « *Le projet peut être refusé ou*

*n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

Considérant que dans son avis la Communauté de Communes Cœur de Garonne, service voirie, informe que la sécurité des usagers n'est pas totalement garantie ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, mais qu'il peut y être remédié sous le respect d'une prescription ;

## ARRÊTE

### Article 1

Le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC03119324G0007** est **ACCORDÉ** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter la prescription mentionnée à l'article suivant.

### Article 2

La haie devra être entretenue afin d'obtenir une visibilité optimale et ainsi garantir la sécurité de tous les usagers.

LE FOUSSERET, le 31 Juillet 2024

Le Maire,



Pierre LAGARRIGUE



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 09/04/2024

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.

### **Eau potable :**

Branchement à réaliser (devis à demander au SIECT)

Branchement à réaliser en limite de propriété.

### **Electricité :**

Les Parcelle n°30 section AB, Parcelle n°29 section AB sont desservies 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 12 KVA.

### **Voirie :**

L'accès existant est validé.

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 réalisation des ouvrages de raccordement à la voie publique. Cette demande sera à réaliser après obtention du permis de construire. (CERFA n o 14023\*01)

### **Eaux pluviales :**

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 m<sup>2</sup> 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>

---

## INFORMATIONS SUR LES TAXES ET LES PARTICIPATIONS

---

Sauf cas particuliers, pour toute demande d'autorisation d'urbanisme déposée à compter du 1<sup>er</sup> 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](http://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](http://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) 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.