

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° PC03129924G0043
Commune de LHERM	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° **PC03129924G0043** présentée le 04/12/2024, par Monsieur MARQUES Stéphane et Madame RAUBER Karine, demeurant 5 Impasse des Cyprès Chez Monsieur et Madame RATAJCZAK, 31600 LHERM ;

Vu l'objet de la demande :

pour la construction d'une maison individuelle de plain-pied avec garage attenant et terrasse couverte ;
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 112.7 m² ;
sur un terrain sis 16 Rue Joséphine BAKER « Las Escoumes » - Lot n° 6 - 31600 LHERM ;
aux références cadastrales OF-1071, OF-1077 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L.231-1 ;

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 17/09/2019, deuxième modification approuvée le 11/12/2024 ;

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 n° PA03129921G0001 relatif à la réalisation d'un lotissement délivré le 15/10/2021 et son transfert n° PA03129921G0001T01 délivré le 02/03/2022 ;

Vu l'arrêté de Vente Par Anticipation des lots en date du 10/02/2023 ;

Vu l'avis du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 02/01/2025 ;

Vu le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot n° 6 délivré le 05/01/2023 ;

Vu l'attestation de surface de plancher attribuée au lot n° 6 délivrée le 14/06/2022 ;

Vu le règlement du lotissement ;

Considérant que l'article UB-2.1 du règlement du lotissement dispose que « [...] *Façades - Couleurs - Matériaux : les volets et les menuiseries faisant partie intégrante des constructions doivent être traités*

dans un nuancier de couleurs en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines et choisie suivant les nuanciers joint au règlement [...] » ;

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

Considérant que le projet se situe sur l'emprise du Permis d'Aménager n° PA03129921G0001 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle de plain-pied avec garage attenant et terrasse couverte ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de menuiseries et de volets roulants encastrés de couleur blanc ;

Considérant que le blanc ne fait pas parti des coloris du nuancier joint au règlement du Permis d'Aménager ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB-2.1 du règlement du lotissement, mais qu'il peut y être remédié par le respect d'une prescription ;

Considérant que l'article UB-3.1 du règlement du lotissement dispose que « [...] Clôtures : clôtures sur voies publiques existantes ou à créer et sur voies privées.

Elles doivent avoir une hauteur de 1,50 mètre.

Elles doivent être constituées d'une clôture en treillis soudé GRAMI TM de teinte gris anthracite et doublée d'une haie vive. [...] » ;

Considérant que le projet ne prévoit pas la mise en place d'une haie vive sur la limite du lot donnant sur la voie en plus du treillis soudé GRAMI TM de teinte gris anthracite ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB-3.1 du règlement du lotissement, mais qu'il peut y être remédié par le respect d'une prescription ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC03129924G0043** est **ACCORDÉ** conformément aux plans et descriptifs contenus dans la demande, sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Le coloris des menuiseries et des volets roulants sera impérativement choisi dans le nuancier joint au règlement du Permis d'Aménager.

Il sera obligatoirement planté une haie vive venant doubler le treillis soudé GRAMI TM de teinte gris anthracite sur la limite du lot donnant sur la voie du lotissement.

LHERM, le 20 janvier 2025
Pour le Maire et par délégation, l'adjointe à l'Urbanisme.

Brigitte BOYE



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 04 décembre 2024
Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 20 janvier 2025

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 5300€.

Tous les tarifs sont consultables sur : www.reseau31.fr

Raccordement à la fibre optique :

Dès l'obtention de votre permis, veuillez-vous rapprocher de l'opérateur d'infrastructure Fibre 31 pour votre raccordement : <https://www.fibre31.fr/>

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.

Le pétitionnaire sera redevable de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif, dont le montant sera calculé conformément à la délibération en vigueur au moment du raccordement effectif.

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.