

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de
NOHIC

dossier n° PA 082 135 24 S 0002

date de dépôt : 02/04/2024

complété le : 31/05/2024

demandeur : VIOT Pascal

pour : **Création d'un lotissement de 1 lot à bâtir et démolition partielle d'un mur d'enceinte pour la création d'un accès.**

adresse terrain : Rue Torte, 82370 NOHIC

ARRÊTÉ

accordant avec prescriptions un permis d'aménager valant démolition au nom de la commune de NOHIC

Le maire de NOHIC,

Vu la demande de permis d'aménager valant démolition présentée le 02/04/2024, complétée le 31/05/2024 par VIOT Pascal demeurant 3221 route de Villebrumier, 31340 VILLEMUR SUR TARN ;

Vu l'objet de la demande :

- la création d'un lotissement de 1 lot à bâtir et la démolition partielle d'un mur d'enceinte pour la création d'un accès ;
- sur un terrain situé Rue Torte, 82370 NOHIC cadastré section B parcelle n° 716-372-492-493 ;
- pour une superficie de terrain à aménager de 733 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code du patrimoine ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait-gonflement des argiles" sur le territoire communal ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal des 12 communes du territoire de l'ex-Communauté de communes Terroir Grisolles-Villebrumier approuvé le 9 juin 2022, exécutoire le 17 juillet 2022 ;

Vu la modification simplifiée n°1 du PLUI12 rendue exécutoire au 07/03/2024 ;

Vu le périmètre de protection de l'Eglise située à Nohic ;

Vu l'avis favorable du Maire de NOHIC en date du 27/06/2024 ;

Vu le règlement de la zone U1 ;

Vu l'avis favorable dématérialisé en date du 23/04/2024 du Pôle environnement – Service Collecte de la Communauté de Communes Grand Sud Tarn et Garonne ;

Vu l'avis simple favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 26/04/2024 « 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 : Recommandations, au vu des pièces complémentaires reçues à l'UDAP, le 25/04/2024 : Ce projet nécessite de faire une demande de permis de démolir, CERFA 13405*10. De part et d'autre de la démolition, la reprise des murs doit être soignée. Des précisions techniques de ces reprises doivent être documentées. La reprise des jambages devra être réalisée au moyen de briques récupérées dans la partie démolie. Elle devra ourdée au mortier de chaux aérienne et de sable local. La brique devra être appareillée suivant l'usage traditionnel. Ce mur, au caractère patrimonial, doit être préservé le plus possible. La taille de l'ouverture (mur démolie) doit être moins importante. Le futur acquéreur devra être informé que le dessin, la nature et la couleur d'un éventuel portail devra être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. » ;

Considérant qu'en application de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou

à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » ;
Considérant qu'en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, « 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 » ;

ARRÊTE

Article 1^{er}

Le permis d'aménager valant démolition est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

La largeur de l'accès sera de **4 mètres**.

Le futur acquéreur du lot devra être informé que le dessin, la nature et la couleur d'un éventuel portail devra être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 3

En application de l'article L332-15 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra réaliser à sa charge financière exclusive les travaux nécessaires à la viabilité du lot de terrain à bâtir issu du lotissement autorisé par le présent permis d'aménager.

Ils concernent :

- les branchements aux réseaux publics, la réalisation des branchements individuels et la pose des coffrets en limite de propriété pour les réseaux d'eau potable et d'électricité ;
- les branchements aux réseaux publics, la réalisation des branchements individuels et la pose des tabourets siphoniques en limite de propriété pour les réseaux d'assainissements ;
- les accès à la voie publique après obtention d'une permission de voirie du gestionnaire de la voie publique qui dessert chaque lot du lotissement.
- les eaux pluviales seront gérées par le demandeur du permis de construire afin de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et en l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) seront à réaliser sur le terrain.

La réalisation du lotissement devra être conforme aux dispositions définies dans les plans et le programme des travaux.

Les travaux de bien propre sont à la charge du demandeur.

Le compteur d'eau potable sera positionné en limite de domaine public/privé.

Article 4

Le terrain est situé en zone U1 du PLUi 12 susvisé.

Le règlement applicable au lotissement est celui de la zone U1 du PLUi 12 en vigueur à la délivrance de la présente demande de permis d'aménager complété par le règlement du Lotissement (PA 10).

Article 5

Le nombre maximum de lots autorisé est de 1.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 250 m².

La vente du lot et le dépôt des permis de construire sont subordonnés à la réalisation des travaux d'aménagement à la charge du lotisseur et au dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.

La constructibilité sera déterminée conformément aux plans ou tableaux joints à la demande de permis d'aménager.

Les permis de construire des bâtiments déposés sur le lot autorisé par le permis d'aménager ne pourront être accordés :

- **Qu'à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;**
- **Ou 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 ;**
- **Ou à 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.**

Article 6

La démolition d'une partie du mur de clôture et la reprise des murs seront conformes à l'article 8 du programme des travaux (PA 8).

En application de l'article R.452-1 du code de l'urbanisme, vous ne pouvez pas entreprendre les travaux de démolition avant la fin d'un délai de 15 jours à compter de la plus tardive des deux dates suivantes :

- **Soit la date à laquelle vous avez reçu notification du présent arrêté ;**
- **Soit la date de transmission de cet arrêté au préfet.**

Article 7

La collecte des déchets ménagers tri sélectif sera effectuée en bordure de voie publique, rue Torte.

Fait à NOHIC, Le **04 JUIL. 2024**
Le maire,



Date d'affichage du dépôt en mairie : 04/04/2024

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Pour information :

Le pétitionnaire devra déposer en mairie une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux, relative à la présente autorisation.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 05-664 du 25 avril 2005 approuvant le plan de prévention des risques naturels prévisibles "retrait-gonflement des argiles" sur le territoire communal et sur la nécessité de respecter le règlement figurant dans ce plan.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent (Tribunal Administratif de Toulouse - 68 Rue Raymond IV – 31000 TOULOUSE) d'un recours contentieux. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'État. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n° 2016-6 du 05/01/2016, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation 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.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA en vigueur 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, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation 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 (ou les) bénéficiaires 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 (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que 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 l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.