Date de mise en ligne le : 17/03/2023

REPUBLIQUE FRANCAISE	**Dossier n°PC00918522A0025**
Commune de MAZERES	Date de dépôt : 24/10/2022 Demandeur : **Monsieur ESTIVILL Tom** Pour : construction d'un garage, d'une piscine et remplacement d'une clôture Adresse terrain : 27 rue du Docteur Jean Série 09270 MAZERES

ARRÊTE N° 2023/022
portant retrait et accord avec prescription à un Permis de construire de maison individuelle (PCMI)
au nom de la Commune de MAZERES

Le Maire de MAZERES,

Vu la demande de permis de construire présentée le 24/10/2022 par Monsieur ESTIVILL Tom, demeurant 27 rue du Docteur Jean Série 09270 MAZERES, enregistrée par la Mairie de MAZERES sous le numéro : PC00918522A0025 ;

Vu l'objet de la demande :
- Pour : construction d'un garage, d'une piscine et remplacement d'une clôture,
- Sur un terrain situé 27 rue du Docteur Jean Série à MAZERES (09270) terrain cadastré 0A-1310 (522m²),
- Pour la création d'un garage et pour une superficie de bassin créée de 18 m² ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et notamment l'article L. 121-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme révisé le 29/12/2004, modifié pour la dernière fois en date du 12/10/2018, et notamment la zone UB ;

Vu le Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé le 09/07/2010, et notamment la zone Blanche ;

Vu la délibération arrêtant le projet de révision du Plan Local de l'Urbanisme en date du 25/02/2022 ;

Vu l'élaboration du Plan de Prévention des Risques en cours ;

Vu la pièce (page 3/18 du CERFA) modifiée en cours d'instruction en date du 17/11/2022 ;

Vu l'état des équipements desservant le terrain, détaillé ci-après ;

Vu l'avis conforme favorable avec prescriptions de Madame l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22/12/2022;

Vu l'accord tacite du Permis de construire de maison individuelle (PCMI) susvisé intervenu le 24/01/2023 ;

Vu le courrier de Monsieur le Maire en date du 22/02/2023, dans le cadre de la procédure contradictoire préalable, informant le bénéficiaire de l'autorisation du sens de la décision à intervenir ;

Vu l'absence d'observation effectuée par le bénéficiaire dans le temps imparti ;

Considérant qu'aux termes de l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme "lorsque le projet est situé dans le périmètre délimité des abords d'un édifice classé ou inscrit au titre 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.621-31 du Code du Patrimoine dès lors que la décision a fait l'objet de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)" ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords de monuments historiques, qu'en l'état il est de nature à porter atteinte à ce monument historique, mais qu'il peut y être remédié selon Madame l'Architecte des Bâtiments de France avec le respect des prescriptions décrites à l'article 2 ;

Considérant l'article UB4 2.2 du règlement du Plan Local de l'Urbanisme qui stipule : « Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé dans la parcelle ; il permettra des utilisations domestiques (arrosage, entretien des espaces libres...). Son volume minimum sera de 40 litres par m2 de toiture ; le trop plein sera restitué dans le réseau public s'il existe. » ;

Considérant que le projet ne précise pas si un dispositif de stockage est existant et si son volume est suffisant pour stocker en plus l'équivalant de 40 litres par m² de toiture nouvellement créée ;

ARRÊTE

Article 1

L'accord tacite intervenu le 24/01/2023 est **RETIRE.**

Article 2

Le Permis de construire est **ACCORDE** sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 3 et suivants.

Article 3

Le projet se situe en périphérie du centre ancien de MAZERES, dans des zones urbanisées regroupant des logements individuels de volume simple reprenant les codes de la typologie locale. Afin de conserver l'esprit des lieux et permettre à ce projet une bonne intégration à son environnement patrimonial, l'ensemble des points suivants doit être respecté :

- la porte de garage sera basculante à lames verticales, et non sectionnelle à lames horizontales. Sa largeur sera de dimension courante pour ces ouvertures et ne dépassera pas 3 mètres.
- La clôture avec un soubassement surmonté d'un grillage souple sera conservée et non remplacée par un grillage à panneaux rigides.

Article 4

Après filtration des eaux pluviales, un stockage doit être réalisé à la parcelle. Son volume minimum sera de 40 litres par m² de toiture nouvellement créée.

Fait à MAZERES, le15/03/2023
Le Maire,
(Nom, Prénom)
Louis MARETTE

MAIRIE DE MAZERES

Équipement	Terrain desservi	Date de l'avis	Gestionnaire du réseau	Observations
Eau potable	OUI	26/10/2022	SPEHA	Branchement possible à la charge du bénéficiaire
Électricité	OUI	31/10/2022	RME	Branchement existant (18 kw maximum)
Assainissement	-	24/11/2022	SMDEA	Sans objet
Eaux pluviales	NON	28/11/2022	Commune	Le projet prévoit l'infiltration des eaux pluviales
Défense incendie	OUI	28/11/2022	Commune	PEI n°5 à environ 90 m avec un débit de 80 m^3/h
Voirie	OUI	28/11/2022	Commune	Accès existant

Observations :

- En application de la loi n°2003-9 du 03.01.2003 relative à la sécurité des piscines et au décret n°2003-1389 du 31.12.2003 , les piscines enterrées non closes privatives, à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.
- L'implantation de la construction sur la limite séparative devra se faire sans débords, ni retraits, sur les fonds voisins. Les eaux pluviales seront recueillies sur la parcelle.
- La commune de MAZERES étant classée en zone 2 de sismicité, en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 complétés par l'arrêté du 22 octobre 2010, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.
- Le terrain étant classé en zone d'aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux, en application des arrêtés du 22/07/2020 concernant les mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, toute construction envisagée sur le terrain devra satisfaire à la réglementation en vigueur.

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt de la demande : 24.10.2022
Date d'affichage en Mairie de l'arrêté : 15.03.2023
Date de transmission à la Préfecture de l'arrêté : 15.03.2023

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.

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 d'un recours contentieux. 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'Etat. 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). Le tribunal administratif peut être saisi au moyen de l'application informatique télé-recours citoyen accessible par le biais du site www.telerecours.fr

Durée de validité du permis/ de la déclaration préalable :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, 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 /de la déclaration préalable 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 :

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, et pendant au minimum **2 mois**, un panneau visible et lisible 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 www.service-public.fr, 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/ de la déclaration préalable au plus tard quinze jours après le dépôt du recours
- dans le **délai de trois mois** après la date du permis/ de la déclaration préalable, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable 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.