

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Commune de
NOHIC



dossier n° PC 082 135 23 S 0008

date de dépôt : 24/10/2023

complété le : 27/12/2023, le 04/01/2024 et le 06/02/2024

demandeur : **Monsieur AFKIR Ahmad et Madame AFKIR Farida**

pour : **Construction d'une maison d'habitation avec garage et piscine**

adresse terrain : **135 rue Pierre de Coubertin, 82370 NOHIC**

ARRÊTÉ

accordant avec prescriptions un permis de construire maison individuelle et/ou ses annexes au nom de la commune de NOHIC

Le Maire de NOHIC,

Vu la demande de Permis de construire de maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 24/10/2023 complété le 27/12/2023, le 04/01/2024 et le 06/02/2024 par Monsieur AFKIR Ahmad et Madame AFKIR Farida demeurant 135 rue Pierre de Coubertin à Nohic (82370) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la construction d'une maison d'habitation avec garage et piscine ;
- sur un terrain situé 135 rue Pierre de Coubertin 82370 NOHIC cadastré ZL n° 0245 ;
- pour une surface de plancher créée de 158 m² et une superficie de bassin de 4 x 6 m ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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 approuvé le 26 novembre 2003, révisé le 3 décembre 2013 ;

Vu le permis d'aménager numéro PA 082 135 22 S0001 accordé par arrêté du Maire en date du 25/02/2022 ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux déposé en mairie en date du 19/01/2024 ;

Vu l'avis du gestionnaire de la voirie communale d'intérêt communautaire en date du 30/10/2023 ;

Vu l'avis favorable du Maire de Nohic en date du 07/02/2024 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 27/12/2023, le 04/01/2024 et le 06/02/2024 ;

Vu le règlement de la zone UBa et de la zone AU ;

Considérant les dispositions de l'article U-3 du règlement du PLU susvisé « Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin et éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense, contre l'incendie et de la protection civile (...). » ;

ARRETE

Article 1

Le permis de construire est **ACCORDÉ** sous réserve de respecter les prescriptions émises à l'article suivant.

Article 2

L'accès à la parcelle est inexistant et nécessite un busage. Il se fera depuis le Chemin Pierre de Coubertin.

Cet accès devra être revêtu d'un enduit superficiel, béton hydraulique ou en enrobé bitumeux mis en œuvre dans les règles de l'art au frais du pétitionnaire, et toute disposition sera prise afin qu'aucun matériau (terre, caillou, grave ...) issu du terrain ne vienne se disperser sur la chaussée.

Toutefois, afin de présenter toutes les garanties pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle de personnes utilisant cet accès, toutes dispositions seront prises pour garantir une visibilité suffisante.

Les prescriptions techniques pour la modification éventuelle de ces accès devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie.

L'accès présentera les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Fait à Nohic, le 08 FEV. 2024
Le Maire,



Date d'affichage du dépôt en mairie : 25/10/2023

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

Pour information :

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.

L'attention du pétitionnaire est tout particulièrement attirée sur les dispositions prévues par la loi n° 2003.9 du 03 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines et à la nécessité d'en respecter ses dispositions applicables en totalité depuis le 01 janvier 2006.

Le pétitionnaire devra fournir avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), accompagnée de l'attestation AT3-1 de prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale prévue à l'article R. 122-24 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme].

Cette autorisation d'urbanisme sera le fait générateur de taxes (taxe d'aménagement (TA) communale et départementale, redevance d'archéologie préventive (RAP) après déclaration effectuée auprès des services fiscaux dans les 90 jours suivant l'achèvement des travaux (au sens de l'article 1406 du CGI) pour le calcul des impôts directs et d'urbanisme, sur l'espace sécurisé du site « www.impot.gouv.fr » via le service « Gérer mes biens immobiliers »

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).

Durée de validité du permis :

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 3 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 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, 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.