

**COMMUNE
DE NOAILHAC**



**ARRÊTÉ FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS
A UN PERMIS DE CONSTRUIRE
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

AFFICHÉ LE

31 MAI 2024

MAIRIE DE NOAILHAC
19500

DESCRIPTION DE LA DEMANDE

Référence dossier

PC 019 150 24 D0003

Demande déposée le : 19/03/2024
Complétée le : 25/04/2024 et le 23/05/2024

Par : SCI LE CURE EST PARTI
Demeurant à : 93 Avenue Henri Adam 37550 SAINT AVERTIN
Représenté par : HENRY Vincent
Sur un terrain sis : 4 Place de l'église 19500 NOAILHAC
Parcelles : AL0095, AL0102

**Surface de plancher créée
21 m²**

Objet de la demande : Rénovation d'une maison d'habitation et création d'une piscine enterrée

Caroline du MAS de PAYSAC, Maire de Noailhac,

Vu la demande de permis de construire sus-visée,
Vu le code de l'urbanisme,
Vu le Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMT) de la commune de Noailhac approuvé le 09/08/2005 et modifié le 14/06/2017,
Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Noailhac approuvé par délibération du conseil municipal du 24/11/2011 et sa modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes Midi Corrèzien en date du 10/10/2019,
Vu l'avis de dépôt de la présente demande affiché en mairie le 20/03/2024,
Vu l'avis favorable du maire en date du 20/03/2024,
Vu les pièces complémentaires déposées en mairie le 25/04/2024 et le 23/05/2024,

Vu l'avis favorable avec prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, en date du 10/04/2024, ci-joint,
Vu l'arrêté n°75-2024-0482 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 19/04/2024, notifiant une prescription de diagnostic archéologique préventive, préalablement à la réalisation du projet de construction de la piscine, ci-joint,

Considérant que le projet est situé en périmètre des abords d'un monument historique classé (Eglise Saint-Pierre-ès-Liens)

Considérant que le projet est situé en zone bleue du Plan de Prévention du Risque Mouvements de Terrain (PPRMT),

Considérant que le projet est situé en zone U1 (Zone urbaine centre historique) du PLU de Noailhac,

Considérant la nature et la description du projet qui porte sur :

- la rénovation d'une maison d'habitation de 157m²,
- l'aménagement partiel d'une grange sur 21m²,
- la création d'une piscine enterrée de 6,55m x 3,05m,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le permis de construire est **ACCORDÉ** pour le projet décrit dans la demande sus-visée **sous réserve** de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2 et suivants.

ARTICLE 2 : Le demandeur devra respecter les prescriptions suivantes émanant de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Corrèze :

"Concernant la maison d'habitation :

Prévoir les petits-bois extérieurs au vitrage avec intercalaires noirs. La pose en rénovation sera proscrite.

La porte d'entrée en bois tierce reprendra le même dessin que celle existante (panneautage, imposte, traverse d'imposte...).

Afin d'obtenir un bon équilibre et une bonne symétrie des ouvertures en toiture, il sera prévu :

- Sur le versant Ouest, deux châssis Cast n°1 (52x70) légèrement désaxés des fenêtres en façade et posés à égale distance entre rives et lucarnes.

- Sur le versant Est, deux châssis Cast n°1 (52x70) axés sur les ouvertures en façade.

Les châssis seront posés verticalement (et non horizontalement comme indiqués sur les pièces graphiques).

Concernant l'annexe :

Au droit de l'ouverture modifiée en façade Est, prévoir les raccords de maçonnerie en pierre dito celles existantes.

La partie remaniée en pierre (jonction entre l'annexe et la maison) ne sera pas modifiée et restera en l'état. Un cache-clim par panneautage bois à claire-voie et une porte bois pour dissimuler le coffret électrique seront prévus.

Concernant la piscine :

La piscine sera totalement enterrée par rapport au terrain naturel. Le revêtement du bassin sera de teinte gris.

La margelle et la plage de la piscine seront réalisées en pierre de provenance locale ou dans un matériau de teinte foncée ou en bois.

Le cas échéant, la bâche d'hivernage ou le rideau roulant sera de couleur brun ou gris. Toute structure en élévation à des fins de couverture du bassin est à proscrire.

Dans l'éventualité d'une réparation ou d'une reconstruction du mur de clôture coté piscine, ce dernier sera réalisé en continuité d'aspect et identique à celui existant. Tout élément de brise-vue sur le mur de clôture ou en périphérie de la piscine sera proscrit."

ARTICLE 3 : Conformément à l'arrêté préfectoral n°75-2024-0482 de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) en date du 19/04/2024, une opération de diagnostic archéologique sera mise en oeuvre préalablement à la réalisation du projet de construction de la piscine. Le demandeur ne pourra donc entreprendre les travaux avant que les prescriptions archéologiques ne soient complètement exécutées, en application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme.

Fait à NOAILHAC, le 31 MAI 2024

Le Maire,



Caroline du MAS de PAYSAC

Pour information : Votre projet pourra être soumis à la taxe d'aménagement instaurée sur le territoire communal et départemental, et à la redevance d'archéologie préventive. Le cas échéant, vous recevrez une lettre d'information qui vous indiquera les sommes à payer et les modalités de règlement.

Information relative à un risque de retrait-gonflement des argiles (Articles R.122-6 et R.122-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) : Votre terrain est situé dans un secteur exposé à un phénomène MOYEN de mouvement de terrain différentiel, consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Depuis le 1^{er} octobre 2020 et conformément à l'article R.122-6 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), une étude géotechnique préalable est à fournir par le vendeur du terrain et à annexer à la promesse de vente. Cette étude préalable ou une étude géotechnique de conception (art. R.122-7 du CCH) doivent être transmises au futur constructeur d'habitation et de bâtiment professionnel. Les conclusions de l'étude géotechnique, si réalisée, ou à défaut, les techniques de construction décrites à l'arrêté NOR LOGL2021179A du 22 juillet 2020 paru au JORF n°0200 du 15 août 2020, doivent être respectées.

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.

INFORMATIONS RELATIVES A VOTRE AUTORISATION D'URBANISME

DELAI DE RECOURS ET DE RETRAIT DES TIERS ET DE L'ADMINISTRATION : Une autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours et de retrait :

- dans le délai de 2 mois, à compter de son affichage sur le terrain, un tiers peut contester la légalité de cette autorisation devant le Tribunal Administratif compétent (site internet www.telerecours.fr). Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'informer le bénéficiaire de l'autorisation, au plus tard 15 jours après le dépôt du recours, ainsi que l'autorité ayant délivré l'autorisation, sous peine d'irrecevabilité.

- dans le délai de 3 mois après la date de l'autorisation, l'autorité compétente peut la retirer, si elle l'estime illégale. Elle est tenue d'en informer le pétitionnaire et de lui permettre de répondre à ses observations.

CARACTERE EXECUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation est exécutoire de plein droit dès qu'elle a été portée à la connaissance des intéressés et qu'elle a été transmise au représentant de l'Etat dans le département, dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Le Maire doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée. Une autorisation est exécutoire dans ces conditions, sauf dans les cas suivants :

- pour un projet situé dans un site inscrit, les travaux ne peuvent commencer qu'après l'expiration d'un délai de 4 mois à compter du dépôt de la demande en mairie (article R425-30 du code de l'urbanisme).

- pour un projet faisant l'objet d'une prescription d'archéologie préventive, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution des prescriptions d'archéologie préventive.

- en cas de déclaration préalable comprenant une partie coupe et abattage d'arbres, les travaux ne peuvent commencer qu'1 mois après la date à laquelle l'autorisation est notifiée.

- pour un permis de démolir, les travaux de démolition ne peuvent commencer que 15 jours après la date à laquelle l'autorisation est acquise.

- une autorisation relevant d'une autorité décentralisée n'est exécutoire qu'à compter de la date à laquelle elle a été transmise au préfet ou à son délégué dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit vous informer de la date à laquelle cette transmission a été effectuée.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Dès que l'autorisation est exécutoire, les travaux peuvent commencer après avoir

- affiché le présent courrier ou l'autorisation d'urbanisme sur le terrain, pour toute la durée du chantier.

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible depuis la voie publique décrivant le projet (selon modèle du site internet www.service-public.fr)

- pour un permis, adressé à la mairie une déclaration d'ouverture de chantier (DOC), (téléchargeable sur le site internet www.service-public.fr).

L'affichage n'est pas obligatoire pour les déclarations préalables portant sur une coupe ou un abattage d'arbres situés en dehors des secteurs urbanisés.

DUREE DE VALIDITE : Une autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la date à laquelle le permis ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable sont intervenus. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année, si les prescriptions d'urbanisme et servitudes n'ont pas évolué, sur simple demande du bénéficiaire présentée 2 mois au moins avant l'expiration du délai de validité. Cette demande sur papier libre, accompagnée d'une copie de l'autorisation, doit être adressée au maire par courrier recommandé avec accusé réception ou déposée contre décharge à la mairie, en double exemplaire.

DROIT DES TIERS : Une autorisation est acquise sans préjudice du droit des tiers (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles contractuelles figurant au cahier des charges du lotissement...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité décennale peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L241-1 et suivants du code des assurances.

DELAI ET VOIES DE RECOURS DU BENEFICIAIRE : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les 2 mois qui suivent la date de notification. A cet effet, il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent 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).

