

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° PC0311932500012
Commune de LE FOUSSERET	Arrêté refusant un permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes au nom de la commune de LE FOUSSERET

Le Maire de LE FOUSSERET,

2025139

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC0311932500012** présentée le 28/07/2025, par la SCI LAHILLE, représentée par LAHILLE Michel, demeurant 425 chemin de Saraillon, 31430 LE FOUSSERET ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la réhabilitation d'une maison, l'aménagement des combles en surface de plancher, la création d'un escalier, la création d'un mur de clôture et l'agrandissement de la loggia ;
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 50 m² ;
sur un terrain sis 23 rue de la Porte d'en bas 31430 LE FOUSSERET ;
aux références cadastrales AB-0186, AB-0187 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.425-1 et L.425-1 ;

Vu le Code du Patrimoine et notamment ses articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment son article L.213-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/02/2016, seconde modification approuvée le 08/02/2022, première révision allégée approuvée le 08/02/2022 ;

Vu le règlement de la zone UA du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le règlement de la zone Nj du Plan Local d'Urbanisme et notamment son article Nj-11 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 08/11/2013 ;

Vu le périmètre de protection des bâtiments historiques ;

Vu l'avis conforme défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne en date du 04/9/2025 ;

Vu la consultation du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 09/09/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 11/09/2025 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires et de majoration de délai en date du 05/08/2025 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 16/08/2025 ;

Considérant que l'article R.424-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *Dans les cas prévus à l'article précédent, l'architecte des Bâtiments de France ou le préfet de région adresse copie de son avis ou de sa*

décision au demandeur et lui fait savoir qu'en conséquence il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite. » ;

Considérant que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France stipule que « Copie adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue de délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du Code de l'Urbanisme. » ;

Considérant que l'article L.425-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « Lorsque les constructions ou travaux mentionnés aux articles L. 421-1 à L. 421-4 sont soumis, en raison de leur emplacement, de leur utilisation ou de leur nature, à un régime d'autorisation ou à des prescriptions prévus par d'autres législations ou réglementations que le code de l'urbanisme, le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu d'autorisation au titre de ces législations ou réglementations, dans les cas prévus par décret en Conseil d'Etat, dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente. » ;

Considérant que l'article R.425-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « Lorsque le projet est situé dans les abords 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. 621-32 du code du patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. » ;

Considérant que l'article L.621-30 du Code du Patrimoine stipule que « [...] La protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, situé dans un périmètre délimité par l'autorité administrative dans les conditions fixées à l'article L. 621-31. Ce périmètre peut être commun à plusieurs monuments historiques. En l'absence de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique à tout immeuble, bâti ou non bâti, visible du monument historique ou visible en même temps que lui et situé à moins de cinq cents mètres de celui-ci. [...] » ;

Considérant que l'article L.621-32 du Code du Patrimoine stipule que « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou au titre du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1. » ;

Considérant que le projet est situé dans le périmètre délimité des abords du Monument Historique « **Eglise Saint-Pierre-es-Liens** », que l'Architecte des Bâtiments de France a relevé une covisibilité entre le projet et le Monument Historique et que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est, à ce titre, obligatoire ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France définit que ce projet, en l'état, est de nature à

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE

Le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC0311932500012** est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

LE FOUSSERET, le 13 Octobre 2025

Le Maire,


Pierre LAGARRIGUE



Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 16/10/2025

MENTION OBLIGATOIRE

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.

porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des Monuments Historiques ou des abords ;
Considérant que le projet prévoit la rénovation de l'habitation par la modification des menuiseries, la création d'ouvertures aux façades, l'aménagement des combles et l'élargissement de la terrasse sur pilotis ;

Considérant que ces interventions concernent une bâtisse en limite de village, participant à l'ensemble urbain qui domine la vallée, à proximité du monument historique ;

Considérant que ce projet en l'état, est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale du bâti, ainsi qu'à la qualité urbaine et paysagère des abords des monuments historiques ;

Considérant que lors d'une prochaine demande, il conviendra de prendre en considération les recommandations suivantes :

La terrasse existante ne sera pas agrandie,

Les ouvertures créées reprendront les proportions des typologies traditionnelles, plus hautes que larges ;

Considérant que l'Architecte des Bâtiments de France se tient à disposition du porteur de projet pour faire évoluer favorablement son projet ;

Considérant que, par conséquent, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord ;

Considérant que l'article Nj-11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] *Clôtures : les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.*

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les limites séparatives, ne doivent pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures végétales devront être privilégiées et composées d'essences locales mais les systèmes ajourés doublés d'une haie végétale sont autorisés. [...] » ;

Considérant que le terrain est situé en zone UA et en zone Nj du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet de clôture est situé en zone Nj du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le projet consiste en la réhabilitation d'une maison, l'aménagement des combles en surface de plancher, la création d'un escalier, la création d'un mur de clôture et l'agrandissement de la loggia ;

Considérant que le projet prévoit la création d'un mur bahut surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive ;

Considérant que les murs bahut pour la réalisation des clôtures ne sont pas autorisés en zone Nj ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article Nj-11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;



**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES
OCCITANIE**

**Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine
de Haute-Garonne**

Dossier suivi par : BELAVAL Anaïs
Objet : Plat'AU - PERMIS DE CONSTRUIRE MAISON
INDIVIDUELLE

Numéro : PC 031193 25 00012 U3101
Adresse du projet : 23 rue de la Porte d'en bas 31430 LE
FOUSSERET
Déposé en mairie le : 28/07/2025
Reçu au service le : 05/08/2025
Nature des travaux: 11163 Remplacement de menuiseries,
13191 Aménagement de combles, 14195 Modification de façade
(ouvertures)

Demandeur :
SCI LAHILLE SCI LAHILLE représenté(e)
par Monsieur LAHILLE MICHEL
425 chemin de Saraillon
31430 Le Fousseret

L'immeuble concerné par ce projet est situé en abords du ou des monuments historiques listé(s) en annexe. Les articles L.621-30, L.621-32 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, étant de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur de ce ou ces monuments historiques ou aux abords, l'Architecte des Bâtiments de France ne donne pas son accord.
Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Motifs du refus (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

(1) Le projet prévoit la rénovation de l'habitation par la modification des menuiseries, la création d'ouvertures aux façades, l'aménagement des combles et l'élargissement de la terrasse sur pilotis. Ces interventions concernent une bâtisse en limite de village, participant à l'ensemble urbain qui domine la vallée, à proximité du monument historique.

Par conséquent, il est fait opposition à ce projet en l'état, qui est de nature à porter atteinte à la qualité architecturale du bâti, ainsi qu'à la qualité urbaine et paysagère des abords des monuments historiques.

(2) Lors d'une prochaine demande, il conviendra de prendre en considération les recommandations suivantes :
La terrasse existante ne sera pas agrandie.
Les ouvertures créées reprendront les proportions des typologies traditionnelles, plus hautes que larges.
L'Architecte des Bâtiments de France se tient à disposition du porteur de projet pour faire évoluer favorablement son projet.

Fait à Toulouse



Signé électroniquement
par Olivier MOURAREAU
Le 04/09/2025 à 16:53

**L'Architecte des Bâtiments de France
Olivier MOURAREAU**

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

Cet avis ne constitue pas une décision définitive sur le dossier. Cette décision sera prise par l'autorité compétente chargée de délivrer les autorisations de travaux. Par conséquent, le demandeur ne peut pas débiter les travaux à la réception de cet avis.

En cas de désaccord avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC) Occitanie - Hôtel de Grave - 5 rue Salle-l'Évêque - CS 49020 - 34967 Montpellier Cedex 2) par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de refus d'autorisation de travaux fondé sur le présent refus d'accord, le demandeur peut former un recours administratif auprès du préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles). Ce recours est obligatoire et préalable à l'introduction d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent. Il doit être effectué par lettre recommandée avec avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la notification de l'opposition ou du refus. Si le demandeur souhaite faire appel à un médiateur issu de la Commission régionale du patrimoine et de l'architecture dans le cadre de ce recours, il doit le préciser lors de sa saisine.

ANNEXE :

Eglise Saint-Pierre-es-Liens situé à 31193|Le Fousseret|place de l'Eglise.



251, route de Saint Clar
31600 LHERM

Tél. 05 61 56 00 00
Fax 05 61 56 76 87

www.siect.fr

P.E.T.R. du Pays Sud Toulousain
34, Avenue de Toulouse

31390 CARBONNE

OBJET : Avis sur le dossier n° PC-031-193-25-00012

Demande en date du 28 juillet 2025 au nom de SCI LAHILLE

Commune : LE FOUSSERET

• **Alimentation en eau potable :**

- ☒ Existante
☐ Branchement à réaliser (devis à demander à nos services)
☐ Extension
OU
☐ Renforcement de mètres ☐ non prévu
 ☐ en projet
 ☐ en cours de réalisation

☐ Avis défavorable

• **Observations :**

Fait à LHERM,
Le 11 septembre 2025

LE RESPONSABLE TECHNIQUE
Christophe MATEU



SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX
DES COTEAUX DU TOUCH



**AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME
POUR UNE DEMANDE
DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Dossier RESEAU31 n°804829
Suivi par : Arnaud COMAS
Tél : 05 61 17 46 00
Email : valdegaronne@reseau31.fr

Centre d'exploitation Val de Garonne
Impasse du Moulin
Lieu-dit Cierp
31220 MONDAVEZAN

SUIVI DU DOSSIER ADS

N° ADS :	PC0311932500012
Service instructeur :	PETR Pays Sud Toulousain
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	28/07/2025
Date de réception Réseau31 :	09/09/2025
Date de réponse Réseau31 :	07/10/2025

PROJET ADS

Propriétaire :	SCI LAHILLE Monsieur LAHILLE MICHEL
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	23 Rue de la Porte d'En Bas 31430 LE FOUSSERET
Références cadastrales :	AB186,AB187

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Extension d'un logement			

DOMAINES DE COMPETENCES EXERCEES PAR RESEAU31

Commune : LE FOUSSERET

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	GESTION DES EAUX PLUVIALES
non	oui	oui	oui

INSTRUCTION

▣ ASSAINISSEMENT

- > **DESSERTE : La parcelle est desservie par un réseau public.**

Remarques : L'habitation est déjà raccordée à l'assainissement collectif.

- > **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

▣ GESTION DES EAUX PLUVIALES

- > **DESSERTE : La parcelle est desservie par un réseau public.**

* Le projet déposé présente une gestion des eaux pluviales qui répond au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, dont la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle.

- > **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE PC0311932500012

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°804829 référencé : PC0311932500012
Fait à Mondavezan, le 07/10/2025

Jean-Christophe SALLES
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
le Responsable du Centre d'Exploitation
Val de Garonne