

Demande déposée le 27/05/2025 et complétée le 10/09/2025	
Avis de dépôt affiché 31 janvier 2026	
Par :	Commune de Larroque représentée par MOULIADE Régine (Maire)
Demeurant à :	279 Rue de l'Ancien Relais de Poste 81140 LARROQUE
Sur un terrain sis à :	249 Rue de l'Ancien Relais de Poste 81140 LARROQUE
Réf. Cadastre :	B 0159
Surface de plancher créée :	103.30 m ² (changement de destination)
Nature des Travaux :	Réhabilitation d'un bâtiment existant (réaménagement du local technique municipal et création d'un logement et d'un local commercial)

N° PC 81 136 2500003

N°AT 81136 25T0002

Le Maire de LARROQUE,

Vu la demande de permis de construire valant autorisation de travaux pour un Etablissement Recevant du Public présentée le 27/05/2025 et complétée le 10/09/2025 par la commune de Larroque représentée par MOULIADE Régine (Maire),

Vu l'objet de la demande :

- pour un projet de réhabilitation d'un bâtiment existant (réaménagement du local technique municipal et création d'un logement et d'un local commercial)
- sur un terrain situé 249 Rue de l'Ancien Relais de Poste,
- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 103.30 m²,

Vu la loi du 31/12/1913 sur les Monuments Historiques modifiée complétée par la loi du 25/02/1943 et la loi du 02/05/1930 (art. 4) relative à la protection des Monuments Naturels et des Sites et la loi du 07/07/2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (dite « loi LCAP »),

Vu la loi 2005-102 du 11/02/2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, les décrets n° 2006-555 du 17/05/2006 et n° 2007-1327 du 11/09/2007 et les arrêtés du 01/08/2006, du 08/12/2014, du 15/12/2014 et du 27/04/2015 pris pour application,

Vu l'ordonnance n°2015-1341 du 23 octobre 2015 relative aux dispositions législatives du code des relations entre le public et l'administration,

Vu le décret n°2015-1342 du 23 octobre 2015 relatif aux dispositions réglementaires du code des relations entre le public et l'administration,

Vu le décret n°2017-456 du 29/03/2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables qui modifie le code de l'urbanisme et supprime le régime transitoire instauré par la loi LCAP,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

Vu le Code du Patrimoine,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'arrêté modifié du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP),

Vu le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles « mouvements différentiels de terrain liés au phénomène au retrait de gonflement des argiles » dû à la sécheresse approuvé par arrêté préfectoral en date du 13/01/2009,

Vu le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles concernant le risque « Inondation » sur le bassin versant de la Vère approuvé par arrêté préfectoral du 06/05/2013,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 17 décembre 2012, mis à jour le 30 septembre 2013, le 23 juillet 2018, le 21 octobre 2021, modifié le 16 avril 2014, le 18 janvier 2021, le 7 novembre 2024 et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée N°1 le 13 décembre 2021, d'une modification simplifiée N°5 le 11 décembre 2023, d'une modification N°3 le 8 juillet 2024 et d'une révision allégée N° 2 approuvée le 8 juillet 2024,

Vu l'arrêté ministériel en date du 24 septembre 2021 portant classement du Site Patrimonial Remarquable de Puycelsi et de Larroque,

Vu le Site Natura 2000, notamment la zone de protection spéciale "Forêt de Grésigne et environs",
Vu l'Espace Naturel Sensible "Parois de Larroque",
Vu le Site Inscrit "Gorges de l'Aveyron et Vallée de la Vère",

Vu l'Orientation d'Aménagement et de Programmation valant PLH "Quartiers de jardins",

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la Direction Départementale des Territoires du TARN - Bureau Bâtiments Publics - Accessibilité en date du 26 juin 2025,
Vu l'avis favorable de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Tarn en date du 26 juin 2025,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Tarn en date du 22 juillet 2025,

Vu l'avis favorable du Conseil Départemental du Tarn (Gaillac) - Direction des Routes en date du 3 juillet 2025,
Vu l'avis favorable du S.A.E.P du Gaillacois Secteur de Rabastens en date du 1^{er} juillet 2025,
Vu l'avis de Territoire d'Energie Tarn en date du 23 juin 2025,

Considérant que le projet concerne la réhabilitation d'un bâtiment existant par le réaménagement du local technique municipal et la création d'un logement et d'un local commercial, sur un terrain situé 249 rue de l'Ancien Relais de Poste, en zone bleue du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation de la Vère,

Considérant qu'aux termes de l'article 2-1-3 du règlement du PPRi susvisé, pour les biens et activités existants en zone bleue, sont autorisés *« les changements de destination, y compris aménagement et modification des ouvertures, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et si ce changement n'aggrave pas la vulnérabilité ; ils ne doivent pas notamment créer de nouveaux logements [...] dont le premier plancher utilisé à ces fins serait situé en dessous du niveau de la crue de référence »*,

Considérant que selon les pièces du dossier, le logement sera créé au niveau de la route, soit à une altimétrie d'environ 134 mètres NGF,

Considérant qu'à cet endroit les plus hautes eaux connues (PHEC) sont estimées entre 131,5 et 132 mètres NGF,

Considérant qu'en l'espèce, le logement prévu est situé au-dessus du niveau de la crue de référence et que le présent projet est conforme au règlement du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation,

Considérant qu'aux termes de l'article R425-15 du code de l'urbanisme, *« lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L111-8 du code de la construction et de l'habitation dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord de l'autorité compétente »*,

Considérant que le projet concerne un Etablissement Recevant du Public,

Considérant que le projet nécessite, en complément des dispositions déjà prévues, l'insertion de prescriptions spécifiques de nature à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et l'accessibilité des personnes handicapées,

Considérant que selon l'article R. 425-2 du Code de l'Urbanisme, *« lorsque le projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, 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. 632-1 du code du*

patrimoine si l'architecte des Bâtiments de France a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées, ou son avis pour les projets mentionnés à l'article L. 632-2-1 du code du patrimoine »,

Considérant que le projet est situé dans le périmètre du site patrimonial remarquable de Puycelsi et de Larroque où les articles L 621-1 et L 632-2 du Code du patrimoine sont applicables,

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce Site Patrimonial Remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur mais qu'il peut cependant y être remédié par l'insertion de prescriptions spécifiques à l'aspect extérieur,

ARRETE

Article 1 : Le présent Permis de construire est ACCORDE sous réserve du respect des prescriptions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2 : Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

ERP

Le porteur du projet est tenu de prendre en compte et de respecter strictement les prescriptions annexées au présent arrêté, émises respectivement par :

- La Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique (annexe n° 1).
- La Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées (annexe n° 2).

ASPECT EXTERIEUR (prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France)

- En façade nord sur la rue, les deux portes d'entrée anciennes de qualité et participant à la symétrie de l'architecture seront conservées et restaurées si besoin.
- Les menuiseries de fenêtres neuves en bois à l'étage seront ouvrant à la française avec carreaux moyens sur chaque vantail. Elles seront de style traditionnel, avec cochonnet minimum par remplacement du cadre dormant, module de carreau légèrement plus haut que large, petits bois de section similaire aux anciens et raccordés au châssis.
- Les volets anciens en bois seront conservés et restaurés si besoin.
- Les garde-corps rapportés seront réalisés avec des profilés pleins les plus fins possible.
- L'ensemble des menuiseries et des serrureries sera peint en couleur homogène gris pastel.
- En façade sud, les ouvertures créées en rez-de-chaussée seront harmonisées aux ouvertures anciennes : encadrement de baie en pierre de taille dans le modèle ancien existant, avec pierre locale de même nature et d'aspect vieilli harmonisé, même façon d'appareil, joints fins avec mortier de chaux harmonisé, ...
- A l'intérieur de ces ouvertures en rez-de-chaussée, les nouvelles serrureries et menuiseries seront installées avec un retrait homogène de 20cm de la façade.

Fait à LARROQUE, le 29 janvier 2026
Le Maire,
Régine MOULIADE,



L'attention du pétitionnaire est attirée sur les faits suivants :

PPR/RGA

Le projet étant situé sur un terrain inclus dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles « retrait-gonflement des argiles » approuvé par arrêté préfectoral du 13/01/2009, il devra respecter les règles de construction et l'aménagement des abords édictées par le règlement consultable en mairie (ou en annexe du document d'urbanisme quand il existe).

EAU POTABLE

Propriété raccordable au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le projet concerné par la demande d'urbanisme est situé en zone d'assainissement collectif. Cette autorisation de construire et les travaux qui en découlent pour assurer l'assainissement des eaux usées du local concerné donnent lieu au paiement de :

- La Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC) qui sera facturée à la date de la réalisation du contrôle de conformité.
 - La Participation aux frais de Branchement (PFB) qui sera facturée à la pose de la boîte de branchement.
- La PFAC et la PFB seront facturées au tarif en vigueur (consultable sur www.saepg81.fr et dans les accueils). La demande préalable de raccordement au réseau d'assainissement doit être faite, avant tout lancement du projet, auprès du SAEPG à l'adresse suivante : contact.assainissement@saepg81.fr.

Pour toutes informations supplémentaires, se référer au règlement de service sur le site du Syndicat Mixte d'Assainissement et d'Eau Potable du Gaillacois à l'adresse suivante : www.saepg81.fr

ELECTRICITE

Pour répondre à la demande, Territoire d'Energie Tarn a considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 36 kVA, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets particuliers.

Le réseau se situe au droit de l'unité foncière et ne nécessite pas d'adaptation particulière. Dans ces conditions, aucune contribution ne serait due.

Territoire d'Energie Tarn signale que ces informations sont données à titre indicatif, en l'état actuel du réseau et qu'elles n'engagent pas la structure.

Observations de l'Architecte des Bâtiments de France

- Les plans de fabrication des menuiseries et des serrureries seront transmis à l'UDAP pour validation préalable avant commande.
- Dans le cas de travaux complémentaires envisagés en extérieur (ravalement de façades, réfection).

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC / AUTORISATION DE TRAVAUX

La présente décision ne vaut pas autorisation de mise en service de l'établissement au titre de la législation sur les Etablissements Recevant du Public (R 111-19-29 b) du Code de la Construction et de l'Habitation). En fonction des aménagements réalisés à l'intérieur des locaux, une autorisation de travaux devra être déposée en mairie.

ACCESSIBILITE

AT.1 – Dans les cas prévus aux articles R. 154- 6 et R. 154-7 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement des travaux est accompagnée d'un document établi par une personne mentionnée à l'article L. 122-12 de ce code et attestant pour l'opération de construction considérée du respect par le maître d'ouvrage des règles relatives à l'acoustique et l'accessibilité prévues respectivement au chapitre IV du titre V et au titre VI du présent livre [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme]."

OPAH

Cette parcelle est concernée par une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (CAP AGGLO Habitat). Sous certaines conditions, il est possible de bénéficier d'aides financières (ANAH, communauté d'agglomération, etc.) et d'un accompagnement gratuit par le bureau d'étude URBANIS mandaté par la Communauté d'agglomération pour les travaux d'économie d'énergie, d'adaptation du logement au vieillissement et au handicap et pour les travaux de réhabilitation globale (lutte contre l'habitat indigne).

Pour plus d'information, contactez URBANIS au 06-64-37-63-13.

TAXES

Cette autorisation de construire est susceptible de donner lieu au paiement de :

- **la Taxe d'Aménagement (TA)** prévue aux articles L 331-1 à L 331-46 du code de l'urbanisme,
- **la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP)** prévue à l'article 235 ter ZG du Code Général des Impôts.

Les renseignements figurant dans la demande d'autorisation serviront au calcul des impositions prévues par le Code Général des Impôts.

Dans les 90 jours, suivant l'achèvement de la construction, une déclaration devra être effectuée par les redevables auprès des services fiscaux, sur l'espace sécurisé du site www.impôts.gouv.fr via le service "biens immobiliers".

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.

Affiché le : 31 janvier 2026 Transmis en Préfecture le :

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

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 trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire. 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis 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 gracieux ou contentieux 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.