

Commune de HAUTEFORT

date de dépôt : 08/07/2025

demandeur : SELARL XPTV représentée par Monsieur TELLECHEA Pedro

pour : Aménagement d'un cabinet vétérinaire et d'un studio privatif dans un bâtiment d'habitation.

adresse terrain : Avenue Jacques Maigret, HAUTEFORT (24390)

ARRÊTÉ
accordant un permis de construire avec prescriptions
au nom de la commune de HAUTEFORT

Le maire de HAUTEFORT,

Vu la demande de permis de construire présentée le 08/07/2025 par SELARL XPTV représentée par Monsieur TELLECHEA Pedro demeurant 71 Rue Bertran de Born, HAUTEFORT (24390) ;

Vu l'objet de la déclaration :

- pour l'aménagement d'un cabinet vétérinaire et d'un studio privatif dans un bâtiment d'habitation ;
- sur un terrain situé Avenue Jacques Maigret, HAUTEFORT (24390) ;

LOGEMENT :

- pour une surface de plancher existante avant travaux de 278,54 m²
- pour une surface de plancher supprimée de 0,91 m² ;
- pour une surface de plancher supprimée par changement de destination de 165,52 m² ;
- pour une surface de plancher totale après travaux de 112,11 m² ;

CABINET VETERINAIRE :

- pour une surface de plancher créée par changement de destination de 165,52 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la Carte Communale approuvée le 07/08/2008 et révisée le 06/12/2013 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11/09/2023 approuvant la seconde révision de la carte communale et l'arrêté préfectoral en date du 23/02/2024 ;

Vu la délibération du Conseil général de la Dordogne en date du 24/06/2011 instaurant la Taxe d'Aménagement ;

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune instaurant la taxe d'aménagement en date du 18/10/2021 applicable à compter du 01/01/2022 ;

Vu l'affichage de l'avis de dépôt en Mairie le 08/07/2025 ;

Vu le courrier portant modification du délai d'instruction et de demande de pièces complémentaires en date du 15/07/2025 ;

Vu les pièces complémentaires déposées le 22/07/2025 ;

Vu l'autorisation de travaux (AT) n° 024 210 25 D0004 liée au permis de construire ;

Vu l'arrêté de la préfète de la Dordogne en date du 16/10/2025 accordant 1 dérogation au titre de l'accessibilité ;

Vu l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 17/07/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions du SDIS - Sous-commission départementale de Sécurité en date du 25/09/2025 ;

Vu l'avis favorable avec prescriptions de la DDT - Sous Commission Accessibilité des Personnes Handicapées en date du 16/10/2025 ;

Considérant que l'article R 425-15 du code de l'urbanisme dispose que « *Lorsque le projet porte sur un établissement recevant du public, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 122-3 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.* »

Le permis de construire indique, lorsque l'aménagement intérieur de l'établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande, qu'une autorisation complémentaire au seul titre de l'article L. 122-3 du code de la construction et de l'habitation devra être demandée et obtenue avant son ouverture au public en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée. »,

Considérant que le projet est un établissement recevant du public (ERP), les prescriptions à l'article 3 devront être respectées,

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées aux articles suivants.

Article 2

Les prescriptions émises par les différents services consultés devront être respectées (voir avis ci-joints).

Article 3

Les prescriptions formulées par la Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des Personnes Handicapées figurant dans le rapport joint au présent arrêté ainsi que celles, ci-annexées, de la Sous-Commission Départementale de Sécurité ERP/IGH, seront obligatoirement observées (voir avis ci-joint).

En application de l'article R.143-38 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'exploitant est exonéré de demande d'autorisation d'ouverture au public (ERP de 5^{ème} catégorie sans locaux à sommeil). L'exploitant doit faire établir **une attestation** de respect des règles d'accessibilité, par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte, au sens de l'article 2 de la loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture susvisée. **L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement des travaux, et une copie sera transmise à la DDT.**

Fait à HAUTEFORT

Le 04/11/2025

Le Maire, Jean-Louis PUJOLS



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.

La présente autorisation peut être le fait générateur de taxes d'urbanisme. Si tel était le cas, un avis d'imposition vous sera transmis ultérieurement par les services de l'Etat.

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". 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 R424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter 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. Il en va de même, en cas de recours contre une décision prévue par une législation connexe donnant lieu à une réalisation différée des travaux dans l'attente de son obtention.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an 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 déposé 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.

