

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PC03129922G0046
Commune de LHERM	Arrêté refusant un permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes au nom de la commune de LHERM

Le Maire de LHERM,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n°PC03129922G0046 présentée le 07/12/2022 par Monsieur DUPOUY Emmanuel et Madame DUPOUY Adrieny, demeurant 2 Rue de l'Obélisque, 31120 ROQUES ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la construction d'une maison individuelle de plain-pied ;
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 103.26 m² ;
sur un terrain sis Route de Rieumes Lotissement Le Clos Saint André - Lot N°7 31600 LHERM ;
aux références cadastrales OF-1078, OF-0805 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.442-18 et R.151-21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12/01/2006, dernière révision générale approuvée le 17/09/2019, première modification simplifiée approuvée le 12/02/2020 et exécutoire le 17/02/2020 ;

Vu le règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme et notamment ses articles 1.4 et 2.2 de la section 2 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 22/12/2008 ;

Vu le Permis d'Aménager n°03129921G0001 accordé le 15/10/2021 et son transfert accordé le 02/03/2022 ;

Vu le règlement du Permis d'Aménager et notamment son article 1.2 ;

Considérant que l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Le permis de construire des bâtiments sur les lots d'un lotissement autorisé par un permis d'aménager peut être accordé :*

a) Soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R. 462-1 à R. 462-10 ;

b) Soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés. Dans ce cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous sa responsabilité, l'achèvement de ces équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis ;

c) Soit dès la délivrance du permis d'aménager, sous réserve que le permis de construire ne soit mis en

œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés ; cette possibilité n'est pas ouverte lorsque la construction est une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

Considérant l'absence de Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux du lotissement ;

Considérant l'absence de délivrance d'arrêté autorisant la Vente Par Anticipation des lots du lotissement ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article R.442-18 du Code de l'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » ;*

Considérant que le règlement du Plan Local d'Urbanisme déroge à cette règle, et qu'il convient donc d'apprécier les projets au regard de chaque lot ;

Considérant que l'article UB-1.4 de la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. L'implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au faîtage n'excède pas 3,5 mètres. » ;*

Considérant que le projet prévoit une implantation sur la limite séparative Est du lot avec une hauteur au faîtage de 4,42 mètres ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB-1.4 de la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article UB-2.2 de la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Clôtures implantées en limite avec les zones A et N :*

Pour l'ensemble de la zone, les clôtures implantées en limite avec les zones A et N, ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets et en grillage. Elles seront doublées de haies vives. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). » ;

Considérant que le projet prévoit l'édification d'une clôture non doublée d'une haie vive en limite d'une zone naturelle ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB-2.2 de la section 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article 1.2 du règlement du Permis d'Aménager stipule que « 2- Emprise constructible B (suivant le document PA04.3 – plan des implantations) : la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser 3,50 mètres au faitage (RDC) » ;

Considérant que le projet prévoit une implantation avec une hauteur au faitage de 4,42 mètres sur l'emprise constructible B qui est matérialisée sur le plan des implantations du Permis d'Aménager ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 1.2 du règlement du Permis d'Aménager et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE

Le permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n°**PC03129922G0046** est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

LHERM, le 01 février 2023

Pour le Maire, l'adjointe.

Brigitte BOYE

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 02 février 2023

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.