

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PC03129922G0045
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°**PC03129922G0045** présentée le 01/12/2022, par Monsieur DIEULOT Cédric et Madame WELFORD Elody, demeurant 37 D Route de Saint Clar, 31600 LABASTIDETTE ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la construction d'une maison individuelle ;
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 97.97 m² ;
sur un terrain sis Route de Rieumes Lotissement "Le Clos Saint André Lot" 11 31600 LHERM ;
aux références cadastrales OF-1082, OF-0805 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article 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 son article 1.4 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 l'arrêté de vente par anticipation avec différé des travaux de finition en date du 10/02/2023 ;

Vu le règlement du Permis d'Aménager et notamment ses articles UB 1.4 et UB 2.1 ;

Vu le certificat attestant l'achèvement des équipements desservant le lot 11 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 21/12/2022 présenté en lettre recommandée avec accusé de réception le 26/12/2022 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 01/02/2023 ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison individuelle ;

Considérant que le terrain est situé en zone UB du Plan Local d'Urbanisme ;

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 Ouest du lot avec une hauteur au faîtage de 5,22 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 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 faîtage (RDC)* » ;

Considérant que le projet prévoit une implantation avec une hauteur au faîtage de 5,22 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 UB 1.2 du règlement du Permis d'Aménager et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article UB 2.1 du règlement du Permis d'Aménager stipule que « *En outre, les enduits doivent être lisses à grains fins [...]* » ;

Considérant que la demande prévoit un enduit de finition grattée ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB 2.1 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°PC03129922G0045 est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

LHERM, le 21 mars 2023
Pour le Maire, l'adjointe.

Brigitte BOYE



Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 22 mars 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.