

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n°PC03134524G0007
Commune de MIREMONT	arrêté refusant un permis de construire valant division au nom de la commune de MIREMONT

Le Maire de MIREMONT,

Vu la demande de permis de construire valant division n°**PC03134524G0007** présentée le 22/04/2024, par la SAS NLK, représentée par Monsieur GONZALEZ KEVIN, demeurant 308 impasse de la Garrigue, 31480 CAUBIAC ;

Vu l'objet de la demande :

pour la division d'une parcelle et la construction d'une maison en R+1 sur chacune des parcelles ;

pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 188 m² ;

sur un terrain sis 150 Chemin des Bruzes 31190 MIREMONT ;

aux références cadastrales 0F-0545 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.431-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14/05/2013, modification approuvée le 15/06/2016, révision allégée n°2 approuvée le 09/02/2023 ;

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

Vu le Règlement de la zone Bleue Inondation du Plan de Prévention des Risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrain du Bassin Ariège-Hers -vif approuvé le 24/11/2011 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse prescrit le 15/11/2004 ;

Vu l'avis de Réseau31, antenne d'Auterive, en date du 15/05/2024 ;

Vu l'avis du SDEHG, Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 06/05/2024 ;

Vu l'avis du SPEHA, Service Public de l'Eau Hers Ariège, en date du 23/05/2024 ;

Vu l'avis de la Commune de Miremont, service voirie, en date du 14/05/2024 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 16/05/2024

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 17/05/2024 ;

Considérant que le projet consiste en une division d'une parcelle et la construction d'une maison en R+1 sur chacune des parcelles ;

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

Considérant que l'article UB 3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme stipule que « *Accès et voirie [...]* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de

passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. [...] » ;

Considérant que le terrain objet du projet ne présente pas de droit d'accès pour le chemin privé desservant le lot 1b ;

Considérant que le terrain objet de la division en vue de construire est enclavé ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB3 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.* » ;

Considérant que le lot objet du projet est issu du lotissement n°DP03134523G0032 délivré le 25/05/2023 ;

Considérant que le projet conduit à modifier l'emplacement de l'accès projeté et validé issu de la DP03134523G0032 suscitée ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article UB7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.* [...] » ;

Considérant que le projet présente la construction d'une maison sur le lot 1a dont l'implantation de la limite séparative Est est à moins de 3 mètres ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB7 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article UB2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « *Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières : [...] - dans les secteurs inondables par la Mouillonne, l'Esquers et la Lantine, à aléa faible, indiquées dans le plan des zones inondables, les constructions et extensions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas de sous-sol et que leur plancher bas se situe à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.* » ;

Considérant que le projet présente la construction d'une maison sur le lot 1b en zone inondable bleue avec un premier plancher bas à 0,50 mètre au-dessus du sol naturel ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article UB2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article 2 du règlement du Règlement de la zone Bleue Inondation du Plan de

Prévention des Risques dispose que « *Occupations et utilisations du sol interdites : sont interdits : [...] la réalisation de remblais [...]* »

Considérant que le projet présente un remblai sur le parking véhicule de la maison du lot 1b côté Ouest ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 2 du règlement du PPR, zone bleue inondation et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article 2.2.14 du règlement du Règlement applicable à toutes les zones inondation du Plan de Prévention des Risques dispose que « *Sont autorisées : Les nouvelles clôtures, sous réserve de permettre la transparence hydrauliquement.* »

Considérant l'annexe 2 du règlement du Règlement du Plan de Prévention des Risques qui définit la transparence hydraulique des clôtures tel que : « *clôture ajourée de 1,50m de hauteur totale et pouvant comporter un muret d'assise de 0,40 m. [...]* »

Considérant que le projet présente l'installation de clôtures en limites séparatives des lots composées de grillage d'une hauteur de 1,60m et de 1,80m ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article 2.2.14 du règlement du PPRi applicable à toutes les zones et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

ARRÊTE

ARTICLE UNIQUE

Le permis de construire valant division n°PC03134524G0007 est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

MIREMONT, le 06.07.2024
P/O Le Maire,
L'ADJOINT DELEGUE
Jean-Louis



Serge BAURENS

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le :

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.