

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° PC0311932500001
Commune de LE FOUSSERET	Arrêté refusant un permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes au nom de la commune de LE FOUSSERET

2025052

Le Maire de LE FOUSSERET,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes n° **PC0311932500001** présentée le 09/01/2025, par Monsieur LLORENS Christophe, demeurant 297 chemin Peyrot, 31430 LE FOUSSERET ;

Vu l'objet de la demande :

**pour la construction d'une maison et d'un garage indépendant ;
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 105.00 m² ;
sur un terrain sis 26 route de Lasserre 31430 LE FOUSSERET ;
aux références cadastrales OH-1013, OH-1026 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.421-9, R.421-23 et R.442-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 02/02/2016, seconde modification approuvée le 08/02/2022, première révision allégée approuvée le 08/02/2022 ;

Vu le règlement de la zone UB du Plan Local d'Urbanisme et notamment ses articles UB-6 et UB-11 ;

Vu le Plan de Prévention du Risque Sécheresse approuvé le 08/11/2013 ;

Vu la Déclaration Préalable n° DP03119321G0023 délivrée le 30/11/2021 et relative à une division parcellaire en trois lots ;

Vu l'avis du Conseil Départemental de Haute-Garonne, secteur routier de Cazères, en date du 27/01/2025 ;

Vu l'avis du SMEA Réseau31, antenne Val de Garonne, en date du 10/02/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 26/03/2025 ;

Vu l'avis du Syndicat Intercommunal des Eaux des Coteaux du Touch, en date du 31/01/2025 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 23/01/2025 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 10/03/2025 ;

Considérant que l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme dispose que « [...] Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 [...];

Considérant que l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme dispose que « [...] Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

a) Les lotissements :

-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;

-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ; [...];

Considérant que l'article R.442-1 du Code de l'Urbanisme dispose que « ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager:

a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;

b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;

c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R*431-24 ;

e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë ;

g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3. » ;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison et d'un garage indépendant ;

Considérant la Déclaration Préalable n° DP03119321G0023 relative à une division parcellaire en trois lots et délivrée le 30/11/2021 ;

Considérant que le terrain d'assiette de la demande est composé des parcelles H 1013 et H 1026 ;

Considérant que la division parcellaire présentée dans la demande et relative aux parcelles H 1013 et H 1026 n'est pas en cohérence avec la division parcellaire issue de la Déclaration Préalable n° DP03119321G0023 ;

Considérant que le terrain d'assiette objet de la demande de Permis de Construire n'a pas fait l'objet

d'une autorisation d'urbanisme relative à une division parcellaire concernant les parcelles H 1013 et H 1026 ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions des articles R.421-9, R.421-23 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article UB-6 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] *implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : voies départementales :*

A 6 m minimum de la limite d'emprise ou des voies publiques [...] » ;

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

Considérant que le projet consiste en la construction d'une maison et d'un garage indépendant ;

Considérant que selon les dispositions de l'article susmentionné, l'implantation de toute construction doit se situer à 6.00 m minimum de la limite d'emprise ou des voies publiques ;

Considérant que le projet prévoit l'implantation de la terrasse et de la construction principale à moins de 6.00 m de la limite d'emprise ou des voies publiques ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB-6 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-11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose que « [...] *Aspects extérieurs des constructions et l'aménagement de leurs abords :*

Clôtures : En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :

- d'un mur maçonné de facture traditionnelle d'une hauteur maximale d'1,5 m. Cette hauteur est mesurée du côté de la limite des voies ou emprises publiques ou des voies d'accès privées qui s'y substituent,

- d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'1,1 m qui peut être surmonté d'une grille ou d'un grillage éventuellement doublé d'une haie vive,

- d'une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

Matériaux : les toitures des habitations et des installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional ou réalisées en toiture terrasse à condition de ne pas compromettre la qualité des paysages communaux. [...] » ;

Considérant que selon les dispositions de l'article susmentionné, les clôtures réalisées en bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique devront être réalisées avec une haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage ;

Considérant que le projet consiste en la mise en place d'un grillage de 2.00 m de haut ;

Considérant que selon les dispositions de l'article susmentionné, les toitures des habitations et des installations techniques liées au fonctionnement des services publics seront recouvertes en tuiles, dans les formes et couleurs conformes au style régional ;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de tuiles de couleur gris anthracite ;

Considérant que les tuiles gris anthracite ne sont pas conformes au style régional ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions de l'article UB-11 du règlement du Plan Local d'Urbanisme 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° **PC0311932500001** est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

LE FOUSSERET, le 04 Avril 2025

Le Maire,



Pierre LAGARRIGUE (H.G.)

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 07/04/2025

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.



**AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME
POUR UNE DEMANDE
DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Dossier RESEAU31 n°556370
Suivi par : Arnaud COMAS
Tél : 05 61 17 46 00
Email : valdegaronne@reseau31.fr

Centre d'exploitation Val de Garonne
Impasse du Moulin
Lieu-dit Cierp
31220 MONDAVEZAN

SUIVI DU DOSSIER ADS

N° ADS :	PC03119325G0001
Service instructeur :	PETR Pays Sud Toulousain
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	09/01/2025
Date de réception Réseau31 :	23/01/2025
Date de réponse Réseau31 :	10/02/2025

PROJET ADS

Propriétaire :	Monsieur LLORENS CHRISTOPHE
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	26 Route de Lasserre Lot C 31430 LE FOUSSERET
Références cadastrales :	H580,H1026,H1013

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Logement(s)	1	T3	

▣ DOMAINES DE COMPETENCES EXERCEES PAR RESEAU31

Commune : LE FOUSSERET

ALIMENTATION EN EAU POTABLE	ASSAINISSEMENT COLLECTIF	ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF	GESTION DES EAUX PLUVIALES
non	oui	oui	oui

INSTRUCTION

▣ ASSAINISSEMENT

> **DESSERTE : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.**

* Assainissement collectif : Réseau31 n'exploite pas d'ouvrages de collecte des eaux usées au droit de la parcelle.

* Assainissement Non Collectif : Le demandeur a déposé une demande d'examen préalable de la conception de son projet auprès de nos services. Nous avons émis un avis favorable et une attestation de conformité sur ce projet.

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

▣ GESTION DES EAUX PLUVIALES

> **DESSERTE : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.**

* Le projet déposé présente une gestion des eaux pluviales qui répond au règlement du service de gestion des Eaux Pluviales et de Ruissellement de Réseau 31, dont la règle première demeure d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle. Néanmoins, Réseau31 n'est pas en mesure de confirmer que les ouvrages proposés sont suffisamment dimensionnés : avant tous travaux, le pétitionnaire devra se rapprocher des services de Réseaux 31, muni d'une étude de perméabilité et d'une note de calcul afin de valider le dimensionnement des ouvrages envisagés. Documents disponibles sur notre site reseau31.fr

En complément, toute demande de rejet sur le domaine public sera refusée.

> **AVIS TECHNIQUE : Favorable**

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE PC03119325G0001

AVIS FAVORABLE

Avis délivré pour le Dossier n°556370 référencé : PC03119325G0001
Fait à Mondavezan, le 10/02/2025

Jean-Christophe SALLES
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
le Responsable du Centre d'Exploitation
Val de Garonne



251, route de Saint Clar
31600 LHERM

Tél. 05 61 56 00 00
Fax 05 61 56 76 87

www.siect.fr

P.E.T.R. du Pays Sud Toulousain
34, Avenue de Toulouse

31390 CARBONNE

OBJET : Avis sur le dossier n° PC-031-193-25-00001

Demande en date du 09 janvier 2025 au nom de Monsieur LLORENS Christophe

Commune : LE FOUSSERET

• **Alimentation en eau potable :**

- ☐ Existante
☒ Branchement à réaliser (devis à demander à nos services)
☐ Extension
OU
☐ Renforcement de mètres ☐ non prévu
 ☐ en projet
 ☐ en cours de réalisation

☐ Avis défavorable

• **Observations :**

Branchement à réaliser en limite de domaine public.

Fait à LHERM,
Le 29 janvier 2025

LE RESPONSABLE TECHNIQUE
Monsieur Christophe MATEU



SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX
DES COTEAUX DU TOUCH