

Préfecture de la Haute-Garonne	Dossier n° PC03126324G0004
Commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE	Arrêté refusant un permis de construire valant division au nom de la commune de LAGARDELLE-SUR-LÈZE

Le Maire de LAGARDELLE-SUR-LÈZE,

Vu la demande de permis de construire valant division n° **PC03126324G0004** présentée le 22/03/2024 par la SASU KM CREATION, représentée par Monsieur MEKKI Kemel, demeurant 66-68 Avenue des Pyrénées 31600 MURET ;

Vu l'objet de la demande :

**pour une division pour la construction de deux maisons individuelles ;
pour une surface de plancher à destination d'habitation créée de 215.77 m² ;
sur un terrain sis 1187 Rue Petite 31870 LAGARDELLE-SUR-LEZE ;
aux références cadastrales C 1044, C 1047, C 1491, C 1492 ;**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles R.431-24 et L.442-1 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 03/12/2004, 3ème modification simplifiée approuvée le 13/11/2013 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27/05/2024 relative à la prescription de la nouvelle deuxième révision du Plan Local d'Urbanisme ;

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

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

Vu la Déclaration Préalable n°03126320G0040 délivrée le 29/09/2020 ;

Vu le Permis de Construire n°03126321G0001 accordé le 26/02/2021 ;

Vu la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux déposée en mairie le 24/05/2023, concernant le Permis de Construire n°03126321G0001 ;

Vu l'avis du Syndicat Départemental d'Énergie de la Haute-Garonne, en date du 08/04/2024 ;

Vu l'avis du Service Public de l'Eau Hers Ariège, en date du 27/06/2024 ;

Vu l'avis du SIVOM SAGe Saurdrune Ariège Garonne en date du 19/04/2024 ;

Vu le courrier de demande de pièces complémentaires en date du 20/04/2024 ;

Vu les pièces complémentaires reçues en Mairie le 29/05/2024 ;

Considérant que le projet consiste en une division pour la construction de deux maisons individuelles ;

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

Considérant que l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme dispose que « *Lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette comprenant une ou plusieurs unités foncières contiguës, doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, le dossier présenté à l'appui de la demande est complété par un plan de division et, lorsque des voies ou espaces communs sont prévus, le projet de constitution d'une association syndicale des acquéreurs à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien de ces voies et espaces communs à moins que l'ensemble soit soumis au statut de la copropriété ou que le demandeur justifie de la conclusion avec la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'une convention prévoyant le transfert dans leur domaine de la totalité des voies et espaces communs une fois les travaux achevés.* » ;

Considérant que la maison individuelle du lot A a été achevée et non contestée par la délivrance du Permis de Construire n°03126321G0001 en date du 26/02/2021 et le dépôt de la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux en date du 24/05/2023 ;

Considérant par conséquent que le projet porte sur la construction d'une seule maison individuelle ;

Considérant qu'il n'est pas possible d'effectuer une division en propriété ou en jouissance pour une seule construction ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article R.431-24 du Code de l'Urbanisme et qu'il doit, à ce titre, faire l'objet d'un refus ;

Considérant que l'article L.442-1 du règlement du Plan Local d'Urbanisme dispose 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 projet consiste notamment en la construction d'une maison individuelle (lot B) sur un solde de propriété qui n'a pas fait l'objet d'une division préalable ;

Considérant que le projet ne respecte pas le régime du lotissement ;

Considérant que le projet ne respecte pas l'article L.442-1 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 valant division n° **PC03126324G0004** est **REFUSÉ** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

LAGARDELLE-SUR-LÈZE, le 12 août 2024

Le Maire,



Floréal MUNOZ

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : 14/08/2024

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.