

A rappeler dans toute correspondance

Mairie de Roquesérière
2, Rue de l'Eglise
31380 Roquesérière
Tél. : 05 61 84 22 22

REPUBLIQUE FRANCAISE
(HAUTE GARONNE)

DOSSIER N° PC0314592500005

Déposé le : 23/05/2025
Pour : maison individuelle avec garage
Adresse : 299, Route de Montpitol
31380 ROQUESÉRIÈRE

Parcelle : 0C-0802, 0C-0099, 0C-0902

DESTINATAIRE

Monsieur BENHADDOU Mohammed Abdessamad
Madame KOUBAA Karima
299, Route de Montpitol
31380 ROQUESÉRIÈRE

REFUS DE Permis de Construire (PC)
PRONONCÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire, de la commune de Roquesérière,

Vu la demande de Permis de Construire (PC) présentée le 23/05/2025 par Monsieur BENHADDOU Mohammed Abdessamad et Madame KOUBAA Karima demeurant 299, Route de Montpitol, à ROQUESÉRIÈRE (31380), et enregistrée par la mairie de Roquesérière, sous le numéro PC 031 459 25 00005,

Vu l'affichage en mairie de l'avis de dépôt de ladite demande en date du 26/05/2025

Vu l'objet de la demande :

- Pour un projet de construction d'une **maison individuelle avec garage** attenant
- Sur un terrain d'une superficie de 6 706 m², cadastré section 0C-0802, 0C-0099, 0C-0902, situé 299, Route de Montpitol à ROQUESÉRIÈRE (31380),

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu l'article L442-14 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'article R 424-18 du Code de l'Urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 octobre 2012 et modifié en dernière date le 14 novembre 2023 (et opposable en date 08 février 2024),

Vu le Plan de Prévention des Risques Naturels concernant les mouvements différentiels de terrain, liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux, approuvé en date du 18/11/2011,

Vu la non-opposition à la déclaration préalable DP 031 459 21 Z0020 pour une division en vue de créer un lot à bâtir de 1 880 m² accordée à Monsieur BENHADDOU Mohammed Abdessamad et Madame KOUBAA Karima en date du 30/04/2021,

Considérant que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain d'une superficie de 6 706 m², cadastré section 0C-0802, 0C-0099, 0C-0902, situé 299, Route de Montpitol à ROQUESÉRIÈRE (31380), en la construction d'une maison individuelle avec garage attenant,

Considérant les articles R424-18 et L 44-14 du code de l'urbanisme qui dispose que la cristallisation pendant 5 ans des règles d'urbanisme est subordonné à la division effective de l'unité foncière par le

transfert de la propriété ou de la jouissance d'au moins un des lots créés, avant l'expiration du délai de 3 ans suivant l'obtention du permis d'aménager ou la non-opposition à la déclaration préalable,

Considérant qu'il n'y a pas eu de transfert de propriété ou de jouissance dans les 3 ans suivant la non-opposition à la déclaration préalable DP 031 459 21 Z0020 accordée pour une division en vue de créer un lot à bâtir accordée à Monsieur BENHADDOU Mohammed Abdessamad et Madame KOUBAA Karima en date du 30/04/2021,

Considérant que le terrain est situé en partie en zone UC (parcelles OC 802 et OC 902 pour une surface de 1 906 m²) et en partie en zone A (parcelle OC 99 d'une surface de 4 800 m²) du PLU,

Considérant l'article A1 du PLU qui dispose que « *En zone A : sont interdits, toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol* »,

Considérant l'article UC9 du PLU qui dispose que « *En UC l'emprise au sol des constructions principales existantes et futures situées sur une même unité foncière ne peut excéder 5% de la superficie totale de l'unité foncière. Seules les constructions principales édifiées au-dessus du sol naturel entrent dans le calcul de l'emprise au sol.* »,

Considérant la définition de l'emprise au sol du lexique national d'urbanisme : « *L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements* »,

Considérant que les terrasses accessibles et les balcons ne sont pas des « ornements » et créent de l'emprise au sol,

Considérant que l'emprise au sol maximale du terrain ne peut excéder 5% de la superficie totale de l'unité foncière en zone UC soit 95,3 m² (5% de 1906 m²),

Considérant l'emprise au sol du projet mesurée sur les plans de 126 m² (88, 6 m² pour la maison hors garage en rez-de-chaussée, terrasse accessible 23.9 m² et balcons 14 m²),

ARRETE

ARTICLE Unique : La demande de Permis de Construire (PC) est **REFUSEE** pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Roquesérière
Le 27 mai 2025

Le Maire
CASTET Thierry



NOTA : En cas de nouvelle demande, merci de bien vouloir fournir toutes les pièces nécessaires à l'instruction de votre projet. (Vous trouverez ci-joint la liste des pièces non conformes pour ce permis de construire).

La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Si vous entendez contester la présente décision vous pouvez saisir le Tribunal Administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification, par courrier ou par l'application informatique « Télérécours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr. Vous pouvez également 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. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse. *(L'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).*

Les tiers peuvent également contester cette autorisation devant le Tribunal Administratif compétent. Le délai de recours contentieux court à l'égard des tiers à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain conformément aux dispositions ci-dessus.

