

Commune de Frouzins

date de dépôt : **30 mars 2011**
demandeur : **LIEVY FREDERIC,**
représenté par Monsieur LIEVY
Frédéric
pour : **construire un bâtiment à**
usage d'habitation avec salle de
réception-vente et des annexes
(hangar, sanitaires, abris pour
volailles
adresse terrain : **20bis Chemin de**
Tréville, à Frouzins (31270)

ARRÊTÉ
refusant un permis de construire
au nom de la commune de Frouzins

Le maire de Frouzins,

Vu la demande de permis de construire présentée le 30 mars 2011 par Monsieur LIEVY FREDERIC, représenté par M.LIEVY Frédéric demeurant 20.b Chemin de Tréville, Frouzins (31270);

Vu l'objet de la demande :

- pour construire un bâtiment à usage d'habitation avec salle de réception-vente et des annexes (hangar, sanitaires, abris pour volailles) ;
- sur un terrain situé 20bis Chemin de Tréville, à Frouzins (31270) ;
- pour une surface hors-œuvre nette créée de 84 m² ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 22/02/89, révisé le 20/03/02 et modifié le 26/02/09, et le 26 mai 2011,

Vu le plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dans le département de la Haute-Garonne, approuvé le 22/12/08,

Vu le décret n° 2007-1327 du 11/09/2007 relatif à la sécurité et à l'accessibilité des établissements recevant du public et des immeubles de grande hauteur, modifiant le code de la construction et de l'habitation et portant diverses dispositions relatives au code de l'urbanisme,

Vu l'avis de la Commission d'arrondissement de Muret pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les E.R.P en date du 08/07/2011,

Vu l'avis de la Commission d'arrondissement de Muret pour l'accessibilité des personnes handicapées en date du 08/07/2011,

Vu l'avis du SIVOM de la Saudrune, gestionnaire du réseau public d'eau potable en date du 16/06/2011,

Vu l'avis du SIVOM de la Saudrune, gestionnaire de la voirie communale en date du 31/05/2011,

Vu l'avis du Syndicat départemental d'électricité en date du 17/06/2011,

Vu l'avis de la Chambre d'agriculture en date du 12/07/2011,

Vu le procès verbal d'infraction du 22/01/2009, ayant constaté la construction sur le terrain concerné, d'un chalet et d'un WC en bois, d'un abri pour chien en tôle, de 3 abris pour volaille en bois, l'installation d'un mobile-home et d'un préfabriqué et le stationnement d'une caravane,

Vu les refus de permis de construire n° 031 203 08 T 0032 en date du 13/06/08, n° 031 203 08 T 0052 en date du 17/10/08 et N° 031 203 10 T 0007 en date du 29/06/10,

Considérant que le projet objet de la demande est situé en zone NC à vocation agricole du plan d'occupation des sols de la commune où ne sont autorisées que :

- les constructions à usage agricole (article NC 1-2-1)
- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux exploitations agricoles et au logement des exploitants à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone et qu'elles soient implantées à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité (article NC 1-2-2 et article NC 1-3-1),
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions ainsi que la création d'annexes liées aux habitations existantes et situées à proximité immédiate de ces habitations (article NC 1-2-3)

Considérant que sont interdites toutes autres constructions (article NC 2-2)

Considérant qu'en vertu de l'ancien article R 123-18 du Code de l'urbanisme, les zones NC sont des zones de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol et du sous-sol,

Considérant que les locaux d'habitation dont il est demandé la régularisation ne sauraient être regardés comme directement liés et nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, compte tenu du faible nombre de volailles élevées ((832 déclarées sur le bilan comptable 2010 -soit environ 139 par bimestre-, une centaine selon constat d'huissier du 19 février 2009) qui ne rend pas nécessaire la présence permanente de l'exploitant sur place et ce d'autant plus que des mesures de protection de ces volailles ont été prises pour éviter les attaques nuisibles (grillages),

Considérant par ailleurs que si le demandeur est propriétaire de plusieurs hectares de terre sur la commune de Puymaurens, et que cela est de nature à lui conférer la qualité d'exploitant agricole, ce fait ne permet pas de justifier une installation d'habitation en zone NC de la commune de Frouzins.

Considérant que la jurisprudence en la matière s'oppose à la délivrance d'une telle autorisation (C.E.- 8 décembre 2000 – Commune de Breuil le Vert – requête n° 191394 : « la construction d'une maison individuelle sur un terrain où est implanté un bâtiment à usage de bergerie et où le pétitionnaire élève une vingtaine d'ovins et des volailles ne peut être regardée comme directement liée et nécessaire à cette exploitation, qu'eu égard aux caractéristiques de l'exploitation, celle-ci n'appelait pas une surveillance qui rendait nécessaire la construction d'un logement sur place »),

Considérant que si rien ne s'oppose en l'espèce à l'implantation sur le terrain de locaux de réception-vente ou bureau directement liés à l'activité agricole, le dépôt conjoint de ces locaux avec une maison d'habitation interdit la délivrance du présent permis de construire (celui-ci formant un tout indivisible) en application des articles NC 1 et NC 2 du règlement du PLU qui n'autorise ni les locaux à usage de commerce, ni les locaux à usage de bureau.

Considérant d'autre part qu'une extension du réseau public de distribution d'énergie électrique du 92 m de long est nécessaire pour alimenter le projet présenté,

Considérant qu'il n'est pas indiqué dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les travaux d'extension doivent être exécutés (application de l'article L 111-4 du Code de l'urbanisme),

Considérant enfin que le dossier de demande de permis de construire ne fait pas état de l'enlèvement du mobil-home, du préfabriqué et de la caravane irrégulièrement implantés sur le terrain et toujours présents à ce jour,

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est REFUSE.



Le

02 SEP 2011

Le maire,

Le Maire

[Signature]
Z. BERTRAND

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).