

Demande déposée le 06/07/2024	
Par :	Monsieur FONTANEAU Frédéric
Demeurant à :	51 CHEMIN DES GARDUERES LES MAURAS 83560 SAINT-JULIEN
Sur un terrain sis à :	51 CHEMIN DES GARDUERES 83560 SAINT-JULIEN 113 AK 279
Nature des Travaux :	Construction d'un garage et d'un abri voiture

N° PC 083 113 24 A0010

Le Maire de la Ville de SAINT-JULIEN

VU la demande de permis de construire présentée le 06/07/2024 par Monsieur FONTANEAU Frédéric ;

VU l'objet de la demande :

- pour la construction d'un garage et d'un abri voiture d'une emprise au sol de 59m² ;
- sur un terrain situé 51 CHEMIN DES GARDUERES ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé par délibération du conseil municipal du 13 décembre 2022 et exécutoire le 23 décembre 2022 ;

VU la carte d'aléa retrait-gonflement des argiles du département du Var ;

VU le Conseil d'Etat ref. CE, 1 / 6 SSR, 16 mars 2015, M. et Mme de La Marque, n° 369553, au recueil Lebon ;

Considérant que le nord du terrain support du projet est situé dans un Espace Boisé Classé repéré dans les documents graphiques du PLU ;

Considérant les articles L 113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme qui disposent que le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

Considérant que le projet ne respecte pas les dispositions des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le projet est situé dans le secteur Nh de la zone N du PLU qui correspond à des espaces naturels habités sur de vastes parcelles ;

Considérant la zone N qui représente la délimitation des zones naturelles à protéger notamment en raison du caractère des espaces naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts esthétiques, historiques ou écologiques, ou encore de l'existence d'une exploitation forestière ;

Considérant l'article N2 du règlement du PLU qui dispose que les annexes à la construction principale sont autorisées dans la limite de 80 m² d'emprise cumulée (emprise totale de toutes les annexes édifiées sur une unité foncière à l'exception des bassins des piscines) ;

Considérant que les photographies aériennes laissent apparaître une construction annexe, accolée à la construction d'habitation, d'une emprise au sol de 25m² non présente sur le plan masse ;

Considérant que l'emprise au sol du projet de 59m² cumulée à ladite annexe existante de 25m², dépasse le seuil autorisé et ne respecte pas de fait l'article N2 ;

Considérant le Conseil d'Etat du 16 mars 2015 qui dispose que «lorsqu'une construction a fait l'objet de transformations sans les autorisations d'urbanisme requises, il appartient au propriétaire qui envisage d'y faire de nouveaux travaux de déposer une déclaration ou de présenter une demande de permis portant sur l'ensemble des éléments de la construction qui ont eu ou auront pour effet de modifier le bâtiment tel qu'il avait été initialement approuvé ou de changer sa destination ; qu'il en va ainsi même dans le cas où les éléments de construction résultant de ces travaux ne prennent pas directement appui sur une partie de l'édifice réalisée sans autorisation » (CE, 1 / 6 SSR, 16 mars 2015, M. et Mme de La Marque, n° 369553, au recueil Lebon). De fait, en cas de constructions illégales ou irrégulières, la demande d'autorisation d'urbanisme aurait dû porter sur l'ensemble des constructions (à créer ou à régulariser) ;

Considérant qu'aucune pièce ne vient justifier de l'existence légale de la construction annexe accolée à la construction d'habitation ;

Considérant l'article N6 qui dispose que les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des ruisseaux et canaux ;

Considérant que le projet est implanté en limite des berges du ruisseau situé au nord du terrain, ce qui ne respecte pas l'article N6 ;

Considérant l'article N4 qui dispose que «les eaux pluviales, dont celles provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être collectées, stockées et évacuées sur l'unité foncière par un dispositif de dimensionnement approprié répondant aux prescriptions édictées par la Mission Inter-service de l'eau et de la Nature (MISEN) du département du Var (annexe au règlement – dossier 4.1.2). Le raccordement au réseau pluvial public, lorsqu'il existe, ne dispense pas de la réalisation du dispositif de stockage visé à l'alinéa ci-dessus » ;

Considérant qu'il n'est prévu aucun système de rétention temporaire des eaux pluviales provenant des nouvelles surfaces imperméabilisées et que le projet ne respecte pas de fait l'article N4 ;

Considérant l'article N7 qui dispose que les constructions et installations doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives ;

Considérant que le projet est implanté en limites séparatives nord et ouest du terrain ce qui ne respecte pas l'article N7 ;

Considérant l'article N11 qui dispose que la pente de la toiture doit être comprise entre 27 % et 35 % ;

Considérant que les toitures du projet présente une pente de 18 % ce qui ne respecte pas l'article N11 ;

Considérant que le dossier est incomplet, la représentation du plan de masse ne permettant pas une bonne compréhension du projet, l'échelle, les cotations, et l'orientation du projet n'ayant pas été renseignées ;

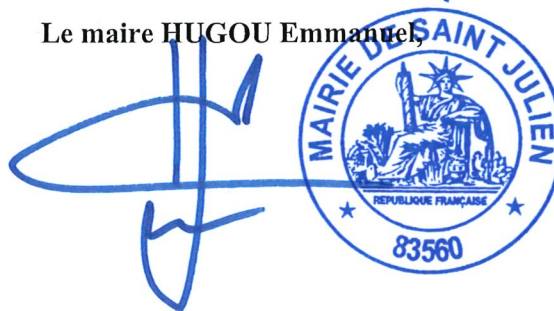
ARRÊTE

Article unique :

Le présent permis de construire est **REFUSÉ** pour les motifs mentionnés ci-dessus.

SAINT-JULIEN, le 26/08/2024

Le maire HUGOU Emmanuel



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.

A LIRE ATTENTIVEMENT

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. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyen » accessible sur le site internet www.telerecours.fr. 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 être introduit dans le deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).